

Gemeente Sluis

Wijzigingsplan Landgoed Rodenburgh te Aardenburg

Initiatiefnemer:

Familie van Riel

Binnenweg 4

4527 ED AARDENBURG

Plantype: Wijzigingsplan

Identificatie: NL.IMRO.1714.wplandgoedbinweg14-ON01

Januari 2015

Inhoudsopgave

	pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende regeling	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Beoogde ontwikkeling	5
2.3 Toetsing aan de wijzigingscriteria	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en ruimte</i>	7
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 <i>Omgevingsplan Zeeland 2012-2018</i>	7
3.2.2 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	8
3.2.3 <i>Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal</i>	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten	
4.1 Water	9
4.2 Bodem	9
4.3 Geluid	10
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	10
4.4.1 <i>Cultuur historie</i>	10
4.4.2 <i>Archeologie</i>	10
4.5 Ecologie	10
4.5.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	10
4.5.2 <i>Soortenbescherming</i>	11
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.2 Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 6 Conclusies	12
Bijlagen	12
Bijlage 1 Brief gemeente met antwoord op principeverzoek	13
Bijlage 2 Gedetailleerd inrichtingsplan	15
Bijlage 3 Watertoets met conclusies waterschap	16
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek	18
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	23
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	31
Bijlage 7 Regels	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

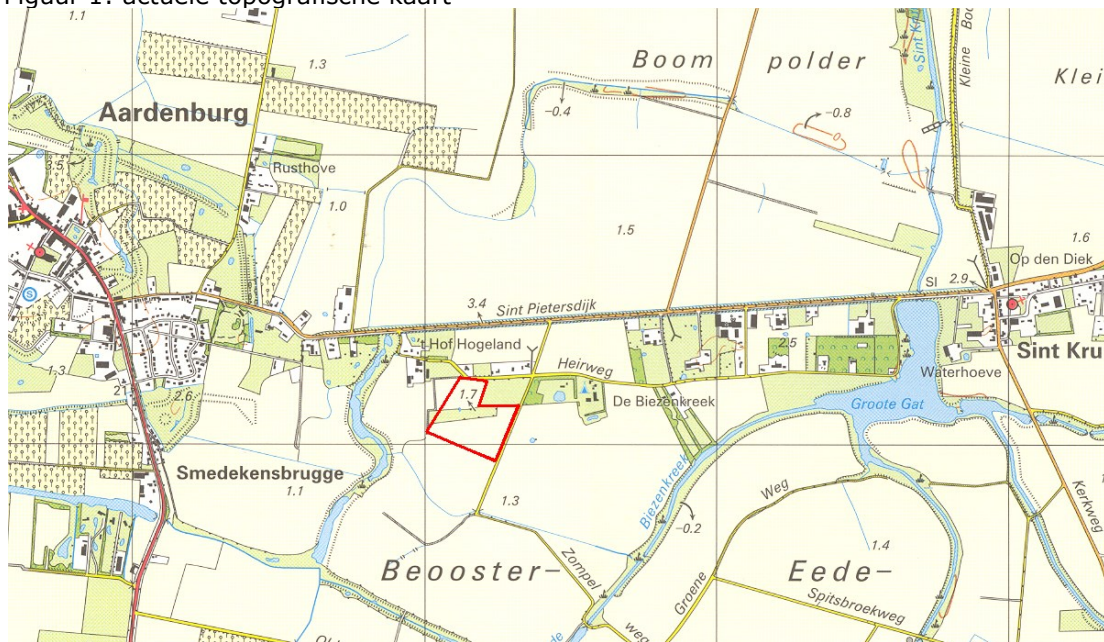
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

In dit plan wordt de landgoedbestemming van het bestaande landgoed Rodenburgh vergroot tot 7.35 ha en het aantal wooneenheden met 2 uitgebreid tot 3. In het bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente Sluis wil hieraan in principe medewerking verlenen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het Landgoed Rodenburgh aan de Binnenweg 4 te Aardenburg. Het landgoed ligt op ongeveer een kilometer afstand ten oosten van Aardenburg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1: actuele topografische kaart



1.3 Geldende regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Wonen en Natuur met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' ten behoeve van de uitbreiding van, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, als zodanig bestemde landgoederen, met inachtneming van het volgende:

- het aantal woningen/ wooneenheden per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- het aantal hoofdgebouwen per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- per extra hoofdgebouw wordt, aansluitend aan het bestaande landgoed tenminste 1 ha jaarrond openbaar toegankelijk terrein ingericht met bos, openbaar natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden;
- de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt per landgoed tenminste 2.500 m³ en ten hoogste 4.500 m³;
- per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- de oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;
- er wordt voldaan aan de wet Geluidshinder;
- 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 landschapsdeskundige;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;

- j. 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;
- k. 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.

Het college van burgemeester en wethouders van Sluis heeft besloten medewerking te verlenen aan een principe verzoek tot uitbreiding van het landgoed met 2 wooneenheden (bijlage 1 - brief burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2012 kenmerk OEUV 2012/16514). Voorts is reeds een intentieovereenkomst met de familie van Riel gesloten voor het verhaal van de gemeentelijke procedurekosten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld en hoofdstuk 6 bevat de conclusies.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In 2006 is Landgoed Rodenburgh met een oppervlakte van precies 6 hectare tot stand gekomen. Het landgoed is tevens gerangschikt onder de natuurschoonwet. De gronden van het landgoed hebben 2 bestemmingen, te weten "Natuur" en "Wonen". In de beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwonen' aangegeven. Het gehele perceel heeft een archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2".

In 2012 is een aansluitend perceel van 1,3482 hectare grasland aangekocht welke reeds toegevoegd is aan de natuurschoonwet rangschikking. Figuur 2 toont dit gearceerde perceel grasland, in de hoek Binnenweg – Zompelweg.

Figuur 2: luchtfoto actuele situatie



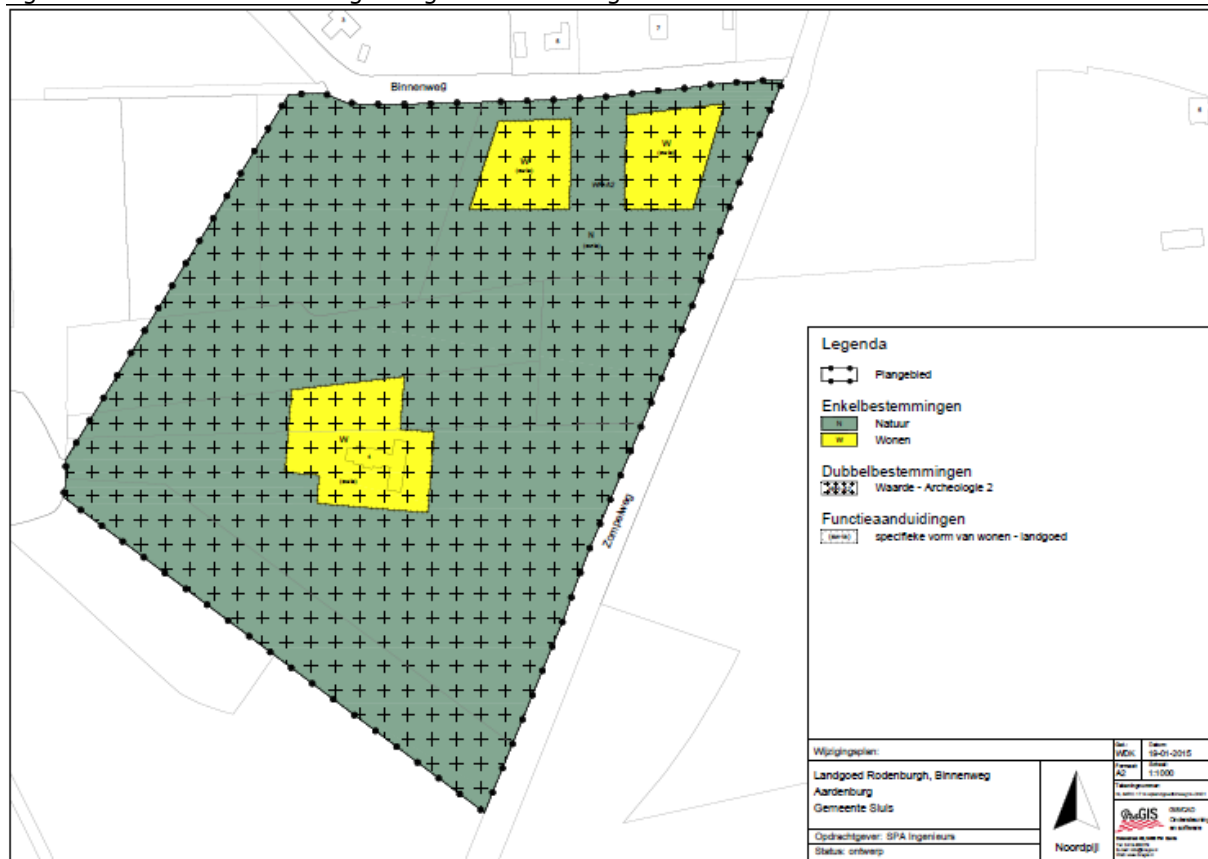
2.2 Beoogde ontwikkeling

Zoals aangegeven in de inleiding kan het aantal wooneenheden op een landgoed uitgebreid worden naar maximaal 3 wanneer de oppervlakte van het landgoed minimaal 5 plus 1 hectare per extra wooneenheid is. Met de huidige 7,35 hectare wordt aan deze voorwaarde voldaan. De beoogde bestemming van het gehele landgoed bestaat uit natuur en drie keer de specifieke vorm wonen-landgoed, zie de verbeelding in figuur 3.

De bestemming "Wonen" is toegekend aan twee nieuwe bestemmingsvlakken met ieder een oppervlak van ongeveer 4000 m². De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed': het wonen op een landgoed;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Figuur 3: nieuwe bestemming landgoed Rodenburgh



Door een landschapsarchitect is een inrichtingsplan vervaardigd, waarin twee extra woningen op het landgoed worden ontwikkeld in een natuurlijke omgeving. De versterking van de bestaande en historische landschappelijke structuur zijn daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Het is ook de bedoeling dat de open structuur met afwisseling tussen bossage, meer open beplanting als boomgaard en grasland gehandhaafd blijft. Het beplantingsassortiment zal ook aansluiten op de reeds aanwezige beplanting. Dit geeft een homogeen beeld en maakt het beheer (voorzetten van huidig beheer) goed inpasbaar.

Aan de noordkant blijft de bestaande rij monumentale eiken behouden. Een uitbreiding vindt plaats met enkele losgestrooide bomengroepen tussen de nieuwe bouwpercelen bestaande uit eik met enkele beukenbomen. Aan de west- en oostzijde wordt een strook extra struweel voorzien volgens al aanwezige struweel samenstelling met meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, hondsroos en kornoelje. Aan de zuidzijde wordt de bestaande hoogstamboomgaard met enkele rijen uitgebreid. Om te voorzien in extra waterberging van regenwater afkomstig van de te realiseren bewoening en verharding is een wadi voorzien in de boomgaard ten zuiden van het nieuwe perceel.

Details van het inrichtingsplan worden getoond in Bijlage 2.

Figuur 4: inrichting landgoed Rodenburgh + omgeving



2.3 Toetsing aan de wijzigingscriteria

De regels welke wijziging van het bestemmingsplan mogelijk maken stellen voorwaarden aan het inrichtingsplan, realisatie van de bouwwerken en invloed op milieu- en omgevingsaspecten.

Wat betreft het inrichtingsplan is het nodig 6 ha bos, openbaar natuur, water met streekeigen natuur- en landschapswaarden beschikbaar te houden. Hiervoor zal het totale bouwvlak oppervlak van het gehele landgoed begrensd blijven tot 1.32 ha. Omdat het huidige bouwvlak 3.200 m² omvat zal voor de 2 nieuwe bouwvlakken een maximaal oppervlak van 10.000 m² in acht genomen worden. Het bestaande woonhuis heeft een inhoud van 2000 m³ met een bebouwd oppervlak van 350 m².

Voor de nieuw bestemde bouwvlakken zullen volgende voorwaarden gesteld worden aan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw activiteiten:

- de woning zal een voldoende allure moeten uitstralen welke getoetst wordt door de welstandscommissie
- maximale bouwvolume per woning is 1.250 m³ of maximaal 2.500 m³ voor de 2 nieuwe woningen tesamen
- per nieuwe wooneenheid maximaal 1 bijgebouw met een maximaal oppervlak van 200 m².

Zoals voor het bestaande perceel zal ook voor de 2 nieuwe percelen aan de eigendomsoverdracht een privaatrechtelijke overeenkomst gekoppeld zijn voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het onderhavige deel van het landgoed.

De specifieke toetsing van de gevolgen voor omgeving- en milieu aspecten zoals vernoemd onder artikel 46.4 g,h,i en j vindt plaats in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In onderhavig geval is sprake van een Nationaal Landschap. West Zeeuws-Vlaanderen, waarin de gemeente Sluis is gelegen, maakt onderdeel uit van Zuid West Zeeland, een van de 20 Nationale Landschappen die in de Nota Ruimte zijn aangewezen. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten met in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaats vindt. Het gedeelte Nationaal Landschap - westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen wordt begrensd door twee kreekrestanten: de Braakman in het oosten en het Zwin in het westen. Enkele langgerekte polders verraden de oorspronkelijke loop van deze en andere krekken, zoals de Zwinpolder bij Sluis en de Passageulepolder bij Oostburg. De vele dijken die verdwenen krekken begeleiden zijn met dubbele bomenrijen beplant, wat het landschap een besloten karakter geeft. De definitieve begrenzing van Nationaal Landschap Zuid West Zeeland is een taak van de provincie; de begrenzing is in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 opgenomen. Verdere toetsing dient dan ook plaats te vinden aan het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan is het beleid van de provincie Zeeland op het gebied van ruimte, milieu, natuur en water verwoord. Het Omgevingsplan is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht. Ook ontbreken in Zeeland de grote steden. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, kenmerken en onderscheidende karakteristiek, geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Het verder versterken hiervan vraagt om het doorzetten van bijpassende ontwikkelingen en geeft nieuwe uitdagende kansen.

Geconstateerd wordt dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood);
2. Ruimte voor ruimte;
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen).

Nieuwe landgoederen behoren tot de laatste categorie. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijvoorbeeld aanleg van bos). Subsidie voor de realisatie van een landgoed of buitenplaats is niet mogelijk. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- de maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 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;
- de minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1350 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;
- op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- de te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Zoals eerder aangegeven is de planlocatie gelegen in een Nationaal Landschap. Hiervoor zijn door de provincie verschillende kernkwaliteiten opgesteld. Deze kernkwaliteiten worden in samenwerking met de gemeenten uit de regio versterkt. Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied zijn de uitgangspunten voor versterking van de betreffende kernkwaliteiten doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Sluis. Verdere toetsing zal daarom plaats vinden aan het bestemmingsplan.

Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidskaders zoals gesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van provincie Zeeland.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) als ontwerp vastgesteld. De van toepassing zijnde regels uit de PRV zijn verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Sluis. Verdere toetsing vindt dan ook plaats aan het bestemmingsplan.

3.2.3 Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

In 2004 heeft de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen, waarin provincie Zeeland, gemeente Sluis, waterschap Zeeuws-Vlaanderen, ZLTO, Recron, Kamer van Koophandel en Natuur- en milieuorganisaties zitting hebben, het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' opgesteld. Dit gebiedsplan is op 13 juli 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het gebiedsplan is het wensbeeld van de ruimtelijke inrichting van West Zeeuws-Vlaanderen voor de komende 15 jaar weergegeven. In Natuurlijk Vitaal zijn een impuls voor de economie en een verbetering van de omgevingskwaliteit als de twee belangrijkste thema's van de gebiedsontwikkeling onderkend. In het gebiedsplan wordt een integrale visie geschetst op het gebied, waarin de verschillende thema's van economie (zoals recreatie, landbouw, infrastructuur) en ruimtelijke kwaliteit (zoals landschap, cultuurhistorie, water, natuur, bijzonder wonen) worden meegenomen. Het plangebied valt onder de dekzandgebieden en is aangeduid als 'zoekgebied landgoederen nieuwe

stijl'. Over bijzonder wonen wordt het volgende geschreven: "Het landschap wordt meer aantrekkelijk en gevarieerd gemaakt door het creëren van landgoederen nieuwe stijl. De landgoederen zijn opgebouwd rondom architectonisch bijzondere woningen met allure. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuwsch-Vlaanderen te blijven of ernaar toe te komen. Ruimte voor de landgoederen nieuwe stijl wordt gezocht in de kuststrook en in het dekzandgebied (grensgebied). De landgoederen worden grotendeels publiek toegankelijk."

De onderhavige planontwikkeling sluit hier op aan.

3.3 Gemeentelijke beleid

In de structuurvisie "Goed Leven" wordt ook aandacht gegeven aan de kwaliteit van de woonomgeving in het buitengebied. In het gebiedsplan wordt specifiek aandacht besteed aan "Bijzonder wonen in het buitengebied". De gedachte is dat het landschap wordt meer aantrekkelijk en gevarieerd gemaakt door het creëren van landgoederen nieuwe stijl. De landgoederen zijn opgebouwd rondom architectonisch bijzondere woningen met allure. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuwsch-Vlaanderen te blijven of ernaar toe te komen. Ruimte voor de landgoederen nieuwe stijl wordt gezocht in de kuststrook en in delen van het dekzandgebied (grensgebied). De landgoederen worden grotendeels publiek toegankelijk.

Verder is de uitvoering van dit plan zoals eerder besproken gehouden aan het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheden zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Sluis. Hierdoor kan het plan mogelijk worden gemaakt door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid behorende bij de betreffende bestemming.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Van de ruimtelijke- en milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in het volgende hoofdstuk behandeld. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. In het kader van duurzaam waterbeheer is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige consequenties. Voor dit plan is enkel de compensatie van de toename aan verharding van belang. Dit kan invloed hebben op de afvoersnelheid van hemelwater vanuit een gebied. Het uitgangspunt is het vasthouden (bergen) van dit water binnen het plangebied. Bij de opzet van het huidige landgoed is een waterpartij aangelegd met een extra bergingscapaciteit van ongeveer 4000 m³. De voorziene toename aan verharding door de 2 nieuwe bouwvlakken bedraagt ca. 1.000 m². De gevolgen op de waterhuishouding zijn onderworpen aan een watertoets. Conclusies van waterschap Scheldestromen zijn toegevoegd in Bijlage 3. De gevraagde extra waterberging van 75 m³ wordt gerealiseerd door aanleg van een wadi.

4.2 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. De beoogde locatie is momenteel in gebruik als grasland. Als gevolg van dit gebruik ontstaan geen verontreinigingen in de bodem. De locatie is in het verleden ook niet gebruikt voor potentieel verontreinigende activiteiten. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie en er wordt door de Gemeente dan ook geen aanvullend onderzoek vereist. In bijlage 4 is het historisch bodemonderzoek toegevoegd.

4.3 Geluid

Aangezien nieuwe bewoning is voorzien op de planlocatie en deze zich niet in een 30km zone bevindt is een acoustisch onderzoek vereist in de Wet Geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van de gezoneerde wegen, op de nieuwe woningen, (ruim) lager zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. De gecumuleerde geluidbelasting is dermate laag dat met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan zal worden aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit, voor de geluidwering van de gevels. Het volledige rapport is te zien in Bijlage 5.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is op grond van de *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland* geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel ligt het plangebied in het Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland. De structuren in het landschap kunnen als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. In het inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.4.2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Op 20 juni 2013 is door de gemeenteraad de nota Archeologiebeleid Gemeente Sluis en de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis (GOAS) vastgesteld.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn archeologische monumenten en archeologische verwachtingswaarden vertaald naar een juridische regeling in verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt archeologiewaarde-2 hetgeen een middel hoge verwachting aangeeft op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Het bestemmingplan geeft in artikel 46.2.1. ook een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders aan om deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen. Dit slechts onder de voorwaarden dat:

- uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn
 - of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

Bovenstaande heeft aanleiding gegeven tot uitvoering van een archeologisch vooronderzoek. Het rapport met aanbevelingen is te vinden in Bijlage 6.

4.5 Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De ontwikkeling betreft de omzetting van intensief beweide grasland naar natuur voor speciale woonvorm – landgoed-. De nieuwbouw wordt gesitueerd in een natuurlijk parklandschap met verwachte positieve effecten op de natuurwaarden. Er kan daarom gesteld worden dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan natuurwaarden in de omgeving.

4.5.2 Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en Faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft een deel van een kavel intensief beweide grasland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd wordt. Het is daarom niet aannemelijk dat deze locatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Ondanks dat ze op de locatie niet direct zijn waargenomen kunnen er eventueel een aantal dieren-en plantensoorten aanwezig zijn die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig. Bovendien worden er als gevolg van dit wijzigingsplan geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Flora- en Faunawet. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Sluis en is opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het kader van deze procedure is eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt word gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens is het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 6 Conclusies

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de mogelijkheden die worden geboden vanuit het provinciaal beleid, mits aan verscheidene voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Sluis. Verdere toetsing heeft plaatsgevonden aan het bestemmingsplan.

Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de wijzigingsbevoegdheden zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Sluis. Hierdoor kan het plan mogelijk worden gemaakt door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid behorende bij de betreffende bestemming. Een wijzigingsbevoegdheid kan mogelijk worden gemaakt mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Aan de voorwaarden zoals zijn gesteld in de wijzigingsbevoegdheid behorende bij de van toepassing zijnde bestemming kan worden voldaan met de voorgenomen ontwikkeling.

Nabij de planlocatie zijn geen waterkeringen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben op de waterhuishouding, eventuele (natte) natuurgebieden, de grondwaterkwaliteit, de oppervlaktewaterkwaliteit en/of waterschapsobjecten. Om wateroverlast te voorkomen zal hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Hierbij is de benodigde capaciteit voor het bergen van het hemelwater berekend.

Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling zijn geen bodemverontreinigende activiteiten bekend. Het huidige gebruik is grasland en er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Door de Gemeente wordt dan ook geen aanvullend onderzoek vereist.

Het vereiste akoestisch onderzoek volgens de Wet Geluidshinder heeft geen grensoverschrijdende geluidsbelasting gevonden voor de geplande bouwvlakken.

De planlocatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dit buro-onderzoek is uitgevoerd en geeft richtlijnen voor noodzakelijke acties tijdens de projectontwikkelingsfase. De planlocatie is niet gelegen in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen. De planlocatie is niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.

De gemaakte kosten voor de wijzigingsprocedure en eventuele bijkomende kosten worden op de initiatiefnemer verhaald middels een anterieure overeenkomst. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

Het voorliggend plan is opgesteld en ter inzage gelegd conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierbij heeft het voor eenieder terinzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Voor overtreding van de regels uit dit plan en andere geldende plannen zal het handhavingsbeleid van de gemeente Sluis van toepassing zijn.

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals is opgenomen in het wijzigingsplan. Tevens zal het plan geen nadelige gevolgen hebben ten aanzien van milieu, natuur, archeologie, cultuurhistorie en water. Tevens wordt het plan haalbaar geacht.

Bijlagen

- Bijlage 1 Brief gemeente met antwoord op principeverzoek
- Bijlage 2 Gedetailleerd inrichtingsplan
- Bijlage 3 Watertoets met conclusies waterschap
- Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 Regels