## Gemeente Sluis

# TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde

24 september 2026
Vastgesteld

Kenmerk 1714-04-T03
Projectnummer 1714-04

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

# Motivering

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding 1**
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging plangebied 2
1.3. Toetsing aan omgevingsplan 2
1.3.1. Algemeen 2
1.3.2. Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan en partiële herziening 2
1.3.3. Parapluplan archeologie, gemeente Sluis 4
1.3.4. Parapluherziening parkeren gemeente Sluis 5
1.4. Leeswijzer 5

**2. Planbeschrijving 6**
2.1. Bestaande situatie 6
2.2. Toekomstige situatie 7
2.2.1. Aanleiding 7
2.2.2. Landschappelijke inpassing 8
2.2.3. Bebouwing 10
2.2.4. Maatschappelijke meerwaarde 10
2.2.5. Duurzaam beheer 12

**3. Beleidskader 13**
3.1. Rijksbeleid 13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2. Natuurschoonwet 14
3.2. Provinciaal beleid 14
3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie 14
3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 15
3.3. Gemeentelijk beleid 16
3.3.1. Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025 16

**4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 17**
4.1. m.e.r.-beoordeling 17
4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 17
4.3. Duurzaamheid & gezondheid 18
4.3.1. Duurzaamheid 18
4.3.2. Gezondheid 18
4.3.3. Conclusie 19
4.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren 19
4.5. Flora & Fauna 19
4.5.1. Algemeen 19
4.5.2. Gebiedsbescherming 20
4.5.3. Soortenbescherming 21

4.5.4. Conclusie 22
4.6. Luchtkwaliteit 22
4.7. Geluid 23
4.8. Geur 24
4.9. Milieuzonering 25
4.10. Omgevingsveiligheid 27
4.11. Trilling 28
4.12. Welstand 29
4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap 29
4.13.1. Algemeen 29
4.13.2. Archeologie 29
4.13.3. Cultuurhistorie 30
4.14. Bodem 30
4.15. Weging van het waterbelang 31

**5. Juridische planbeschrijving 32**
5.1. Algemeen 32
5.2. Regels 33

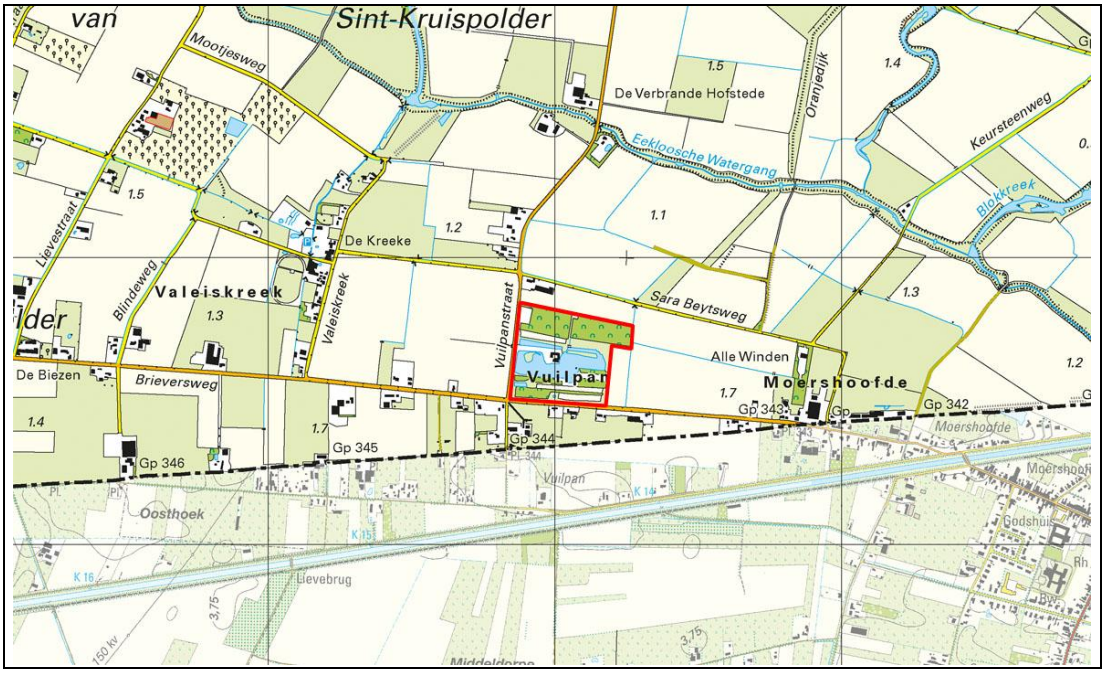
**6. Uitvoerbaarheid 36**
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg 36
6.1.2. Participatie omgeving 36
6.2. Financiële haalbaarheid 36
6.3. Belangenafweging 36
6.4. Ontwerp TAM-Omgevingsplan 37

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Voor het landgoed Moershoofde aan de Brieversweg in Eede is in 2015 een wijzigingsplan vastgesteld, dat de mogelijkheid biedt om twee nieuwe landgoederen van elk minimaal 5 hectare op ongeveer 11 hectare voormalige landbouwgrond te realiseren. Uitgangspunt was destijds dat er een westelijk en een oostelijk landgoed gerealiseerd zou worden. In 2018 is een partiële herziening van het wijzigingsplan vastgesteld, waarbij twee bouwvlakken zijn verplaatst. Centraal in het gebied is inmiddels één landhuis gerealiseerd.

**Afbeelding 1: Ligging plangebied.**




De initiatiefnemer, die in het landhuis woont, heeft de afgelopen jaren geprobeerd het tweede landgoed te verkopen. Er is inmiddels met een aantal kandidaat-kopers gesproken. Het merendeel hiervan geeft er echter de voorkeur aan, om het af te splitsen gedeelte van het landgoed in het deel van de locatie ten zuiden van de grote waterpartij te realiseren, zodat er sprake is van een aaneengesloten stuk land. In verband daarmee dient een van de bouwvlakken opnieuw te worden verplaatst. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende wijzigingsplan en de partiële herziening daarvan.

De initiatiefnemer heeft hiervoor een principeverzoek ingediend. Burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis hebben in hun reactie op dit verzoek van 14 februari 2023 geantwoord dat zij in principe aan dit verzoek willen meewerken.

De ruimtelijk-functionele consequenties van deze aanpassing zijn relatief beperkt, omdat het te verplaatsen landhuis nog steeds op ruime afstand van de Brieversweg zal worden gerealiseerd.

Om de bouwlocatie te verplaatsen, is dit TAM-omgevingsplan vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dekzandgebied in het zuidwesten van Zeeuws-Vlaanderen in het buurtschap Vuilpan, ten noorden van de Brieversweg en ten oosten van de Vuilpanstraat. De afstand tot het dorp Eede is circa 3,5 kilometer en tot Sint Kruis 3 kilometer. Het dorpje Sint Laureins (België) ligt op 1,5 kilometer van het plangebied.

De totale oppervlakte van het plangebied is volgens het kadaster 11,04 hectare, verdeeld over drie kadastrale percelen. Het betreft de percelen Aardenburg L 235, 237 en 354.

## 1.3. Toetsing aan omgevingsplan

### 1.3.1. Algemeen

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan.

### 1.3.2. Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan en partiële herziening

Voor het plangebied betreft vigeert het wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan dat op 21 april 2015 door het college van burgemeester en wethouders van Sluis is vastgesteld. Het plangebied heeft twee bestemmingen, te weten "Natuur" en "Wonen". In de beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwonen' aangegeven. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is het minimum en het maximum volume aangegeven. Op 11 december 2018 is vervolgens de Partiële herziening Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan vastgesteld. In die partiële herziening zijn de twee noordelijke bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" verplaatst. In afbeelding 2 zijn zowel de verbeelding van het wijzigingsplan als die van de geconsolideerde versie waarin de partiële herziening is verwerkt, weergegeven.

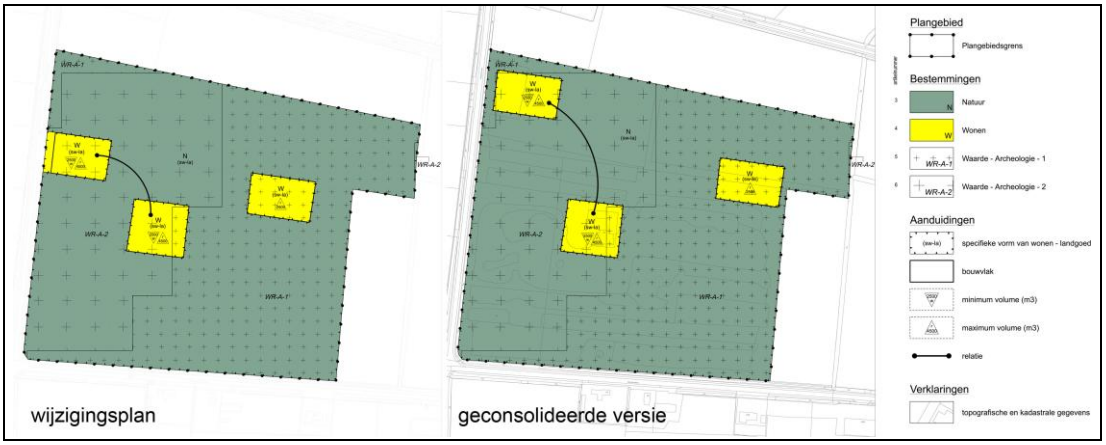
Het gehele perceel heeft twee archeologische dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie – 1" en "Waarde - Archeologie - 2".

De bestemming "Wonen" is toegekend aan twee bestemmingsvlakken met ieder een oppervlak van ruim 3.000 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.

**Afbeelding 2: Vigerend wijzigingsplan en geconsolideerde versie.**




Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste respectievelijk 6 meter (goothoogte), 12 meter (bouwhoogte). Voor het (huidige) westelijk landgoed, waar twee landhuizen kunnen worden gebouwd bedraagt is het toegelaten gezamenlijke bouwvolume minimaal 2.500 m³ (inhoud, inclusief aan- en uitbouwen) en maximaal 4.500 m³. Voor het oostelijk landgoed is het toegelaten gezamenlijke bouwvolume maximaal 2.500 m³ (inhoud, inclusief aan- en uitbouwen). Er zijn bovendien ten hoogste 2 bijgebouwen en /of overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 120 m². Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': tevens ontwikkeling, behoud en/of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landgoed;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

Verder is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' openbaar toegankelijk zijn.

Tenslotte geldt een aanlegvergunningstelsel (tegenwoordig: omgevingsvergunning). Een aantal werken en/of werkzaamheden (verharden, padenaanleg, grond bewerken, kabels aanleggen, beplanting verwijderen) is uitsluitend toegestaan indien burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend.

De gronden hebben in het wijzigingsplan twee archeologische dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 2". Deze zijn inmiddels vervangen door de dubbelbestemming in het aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Indien een bouwwerk groter is dan 250 m² of indien graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm of heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn, mag er uitsluitend ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen ("Wonen" en "Natuur") worden gebouwd, indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

Ook binnen de archeologische dubbelbestemmingen geldt een aanlegvergunningenstelsel (omgevingsvergunning), dat een aantal werken en werkzaamheden pas toestaat nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. Het gaat daarbij om grondbewerkingen dieper dan 40 cm, heien, aanpassingen van het waterpeil, beplanten en weghalen van beplanting, aanleg van kabels en leidingen. In de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" geldt ook voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen een omgevingsvergunningsplichtig.

Zo'n omgevingsvergunning wordt pas verleend indien uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld en die waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

### 1.3.3. Parapluplan archeologie, gemeente Sluis

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad de Parapluplan archeologie, gemeente Sluis vastgesteld. De archeologische dubbelbestemmingen in dit parapluplan treden in de plaats van de archeologische dubbelbestemmingen die golden op grond van de op dat moment vigerende regelingen. In het parapluplan heeft het gehele onderhavige plangebied de dubbelbestemming

"Waarde - Archeologie 2". Bij grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,4 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### 1.3.4. Parapluherziening parkeren gemeente Sluis

De Parapluherziening parkeren gemeente Sluis is op 23 september 2021 vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is voor nagenoeg alle bestemmingsplannen in de gemeente Sluis een uniforme regeling voor parkeren opgenomen. De basis voor dit paraplubestemmingsplan vormt het beleid parkeernormen dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld.

## 1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 2. Planbeschrijving

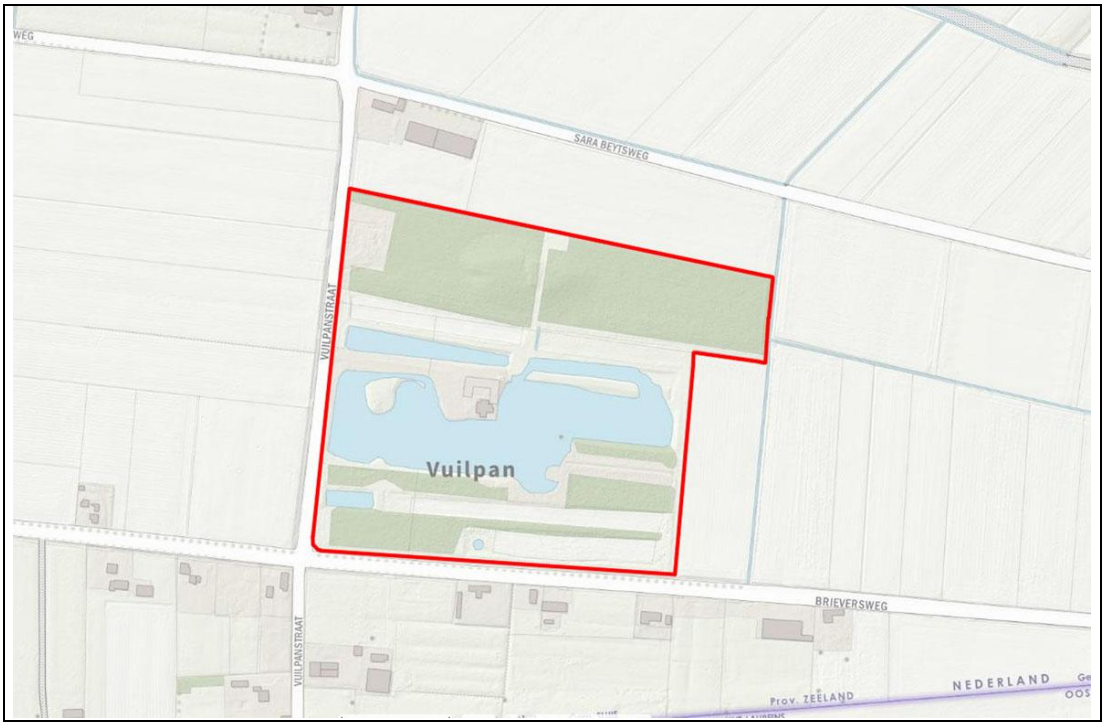
## 2.1. Bestaande situatie

Het landgoed Moershoofde ligt in het polderlandschap tegen de Belgische grens tussen Eede en Sint-Laureins. Rond 2007 is gestart met de aanleg van de waterpartijen en de bebossing van het landgoed. Na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan is het eerste landhuis gebouwd. Dit landhuis wordt bewoond door de initiatiefnemer, die eigenaar is van het totale plangebied. Vanaf het begin van de planontwikkeling is het de bedoeling van de initiatiefnemer geweest om het landgoed op te splitsen in twee landgoederen, die kunnen worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Om onder de NSW te vallen, dienen beide landgoederen afzonderlijk een oppervlakte te hebben van minimaal 5 hectare.

**Afbeelding 3: Foto huidige situatie (bron: PDOK-viewer).**

Bij de planontwikkeling was er destijds vanuit gegaan dat er een westelijk en oostelijk landgoed zou worden gerealiseerd. Sindsdien is er met een aantal kandidaat-kopers gesproken. Het merendeel hiervan geeft er echter de voorkeur aan om het af te splitsen gedeelte van het landgoed in het deel van de locatie ten zuiden van de grote waterpartij te realiseren, zodat er sprake is van een aaneengesloten stuk land. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende wijzigingsplan en de partiële herziening daarvan.

**Afbeelding 4: Huidige situatie plangebied.**



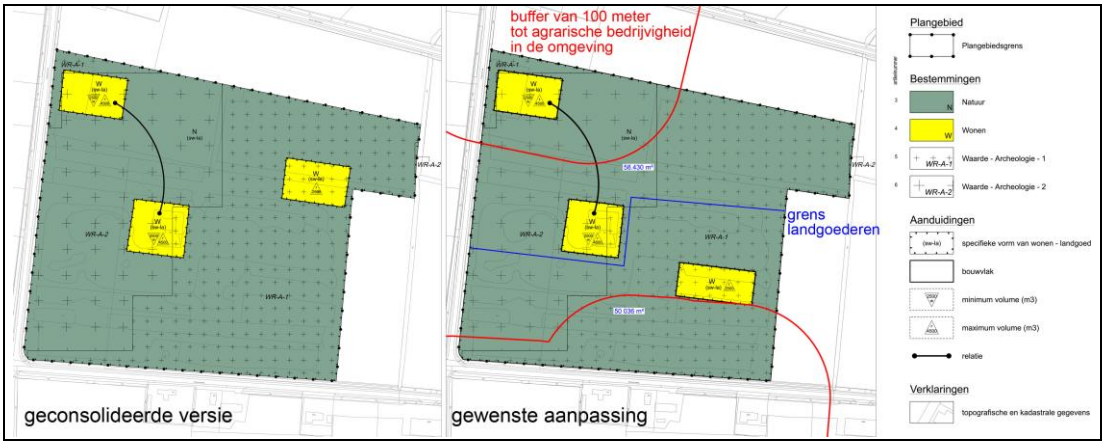

## 2.2. Toekomstige situatie

### 2.2.1. Aanleiding

Gelet op de voorkeur van de kandidaat-kopers heeft de initiatiefnemer het voornemen om het landgoed op een andere manier te splitsen dan hij oorspronkelijk had bedacht. Bij de locatiekeuze van het landhuis op het zuidelijke landgoed is rekening gehouden met de Omgevingsverordening Zeeland waarin in artikel 5.32 Bufferzones het volgende is vastgelegd: *"In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten."*

De ruimtelijk-functionele consequenties van deze aanpassing zijn relatief beperkt, omdat het te verplaatsen landhuis nog steeds op ruime afstand van de Brieversweg zal worden gerealiseerd. Door de inmiddels hoogopgaande beplanting zal dit landhuis daarom vanaf de Brieversweg hooguit in de winterperiode zichtbaar zijn.

**Afbeelding 5: Geconsolideerde versie en gewenste aanpassing.**




Van buitenaf gezien, is er derhalve nauwelijks verschil waarneembaar. Er zal nog steeds sprake zijn van twee landgoederen met in totaal drie landhuizen met bijgebouwen. De landhuizen worden gesitueerd op drie verspreid liggende bouwblokken. De nieuwe woningen worden van hoge architectonische kwaliteit en zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

### 2.2.2. Landschappelijke inpassing

Voor het landgoed is in 2018 al een inrichtings- en beheerplan opgesteld. De nieuwe indeling van het landgoed heeft echter gevolgen voor de huidige inrichting van het landgoed. Daarom is een nieuw inrichtingsplan[1] vervaardigd, waarin de effecten van de wijzigingen van de locatie van de bouwkavels inzichtelijk wordt gemaakt. Verder geeft het weer wat de mogelijke effecten zijn op de natuur- en landschapswaarden van het landgoed.

De basis voor de huidige landschappelijke inrichting is de historische structuur met lange min of meer rechthoekige kavels, die zijn omgeven door beplanting. Een aanzienlijk deel van het terrein is bebost. Het bos is geconcentreerd in stroken die in lijn liggen met de vroegere verkaveling. Tussen de bospercelen liggen schrale graslanden, houtwallen, waterpartijen en de bebouwing. De beplanting bestaat uit inheemse soorten. De waterpartijen hebben veelal natuurvriendelijke oevers. Aan de noordrand van het landgoed is langs de bosrand een 10 meter brede strook met struweelbeplanting gerealiseerd. Hiermee wordt schaduwwerking op de naastgelegen landbouwpercelen voorkomen. Aan de zuidrand van de bosstroken zijn circa 10 meter brede stroken voorzien waar alleen struiken zijn aangeplant. Hierdoor ontstaat een overgang tussen het opgaande bos naar de kruidachtige vegetatie op de schrale graslandpercelen.

Voor de inpassing van de nieuwe landhuizen wordt het bestaande landschap zoveel mogelijk intact gelaten. Bestaande bosschages worden benut om de landhuizen ten opzichte van elkaar af te schermen. Om de landhuizen te realiseren zal een deel van het bestaande bos moeten

[1] Ruimte & Groen Landschapsarchitectuur, Landgoed Moershoofde, Eede, concept, Borssele, 10 juli 2024

worden verwijderd. Dit wordt in het zuidelijke deel van het plangebied gecompenseerd. In de meer open delen van het landgoed worden zichtlijnen versterkt. Het gebied is (potentieel) leefgebied voor diverse amfibieën (waaronder de boomkikker). In overleg met de ecoloog (zie quickscan natuur in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) is daarom gekozen voor realisatie van een poel in de open zone langs de Brieversweg.

**Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing.**

Het meest noordelijk bouwkavel wordt omringd door bos. Om een woning met tuin te realiseren zal een deel van het aanwezige bos van dit kavel moeten worden verwijderd. Dit wordt in het zuidelijke deel van het zuidelijke landgoed gecompenseerd. De woning wordt op enige afstand van de Vuilpanstraat gesitueerd. Dit biedt ruimte om met de tuin een groene buffer te creëren, waardoor de woning meer opgenomen wordt in het groen en minder dominant aanwezig is in het landschap. De woning wordt ontsloten door een laanstructuur. Aan de voorzijde van het perceel wordt een bomenrij voorzien (groen venster). Deze sluit aan bij het omliggende bos en versterkt het besloten karakter van het bosperceel.

Het meest zuidelijke kavel bevat veel van de kenmerkende elementen van het huidige landgoed. Het kavel wordt deels omringd door water en bestaat uit bos en open grasland. Daar waar het water het perceel binnenkomt, wordt meer openheid gecreëerd en (visueel) verbinding gezocht met het water. Het te verwijderen bos wordt gecompenseerd in het zuidelijke deel van het landgoed in de vorm van struweelbeplantingen die een natuurlijke overgang vormen tussen bestaande bos(kern) en kruidachtige zoomvegetaties. Door het toevoegen van bomen in de open delen van het kavel wordt de woning opgenomen in het groen en valt deze weg in het landschap. Ook de hoger gelegen eilandjes met bosschages in het water zorgen voor voldoende privacy tussen de bestaande woning op het noordelijk landgoed en de nieuwe woning. De woning wordt met een laanstructuur ontsloten via de Brieversweg. Deze laanstructuur opent zich ter hoogte van de open graslanden, zodat het open karakter van de graslanden intact blijft.

Ook zijn de twee landgoederen al gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Mede op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt het duurzame beheer van de natuurdoeltypen gegarandeerd. De twee landgoederen worden opengesteld voor het publiek. Er is gelegenheid voor het parkeren van enkele auto's en er zijn enkele rustpunten langs de wandelroute aangebracht waarbij de mooiste zichten kunnen worden gevangen.

### 2.2.3. Bebouwing

Om tot een optimale landschappelijke inpassing te komen en om de landhuizen voldoende privacy te kunnen bieden is ervoor gekozen om de drie landhuizen te spreiden. Hiervoor zijn drie bouwblokken voorzien van ieder circa 4.000 m². Dit geeft de mogelijkheid om ieder landhuis een eigen identiteit te geven en leidt ook tot een betere privacy.

De twee landgoederen zijn individueel ontworpen, maar gebaseerd op hetzelfde concept. De drie landhuizen worden individueel ontworpen en voorzien van een eigen karakteristiek. Op deze wijze kan de bebouwing optimaal in het landschap worden ingepast. Men benadert het landhuis via een oprijlaan die uitkomt op een binnenplaats.

### 2.2.4. Maatschappelijke meerwaarde

De oorspronkelijke opzet van de landgoedontwikkeling is in overleg met diverse belanghebbende actoren tot stand gekomen. De Gemeente Sluis, de Provincie Zeeland, Waterschap, Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje hebben indertijd positief gereageerd op de uitgangspunten en meerwaarde van de planvorming. De ontwikkeling draagt op positieve wijze bij aan het realiseren van de 'groene doelen' zonder dat daarbij extra overheidsmiddelen voor moeten worden aangewend. Samengevat kunnen van de ontwikkeling van de landgoederen aan de Brieversweg de volgende positieve effecten worden genoemd:

1. Herstel en versterking van het oorspronkelijke landschappelijke karakter en cultuurhistorische waarden
   Door ruilverkavelingen en andere maatregelen voor verbetering van de agrarische productie zijn tal van karakteristieke landschappelijke elementen en structuren verdwenen of vervaagd. Door het vergroten en nivelleren van landbouwpercelen en het verwijderen van be-

plantingen in het verleden heeft het landschap haar kleinschalige, besloten karakter verloren. Met de ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt deze oude structuur weer deels hersteld. De kenmerkende oost-west lijnen, een afwisseling van massa en lange smalle open ruimten wordt hersteld.

2. Realisatie nieuwe natuurwaarden
   De gehele oppervlakte landbouwgrond wordt (op de bouwblokken na) omgevormd naar nieuwe gebiedseigen natuur. De potentiële natuurlijke vegetatie wordt in combinatie met een natuurlijkere waterhuishouding aangebracht. Door het uitgraven van waterpartijen en terugbrengen van microreliëf en afgraven van een groot gedeelte van de bouwvoor worden diverse interessante ecologische overgangszones gecreëerd, nieuwe habitats voor amfibieën en insecten, vogels en kleine zoogdieren.
3. Verbetering van de waterhuishouding
   Door het uitgraven van één grote aaneengesloten waterpartij, die slechts met overloopstuw wordt aangetakt op watergang van waterschap, wordt het oorspronkelijke watersysteem zoveel mogelijk benaderd. Het gebiedseigen water wordt langer vastgehouden. De afwatering van de bouwblokken zal worden afgekoppeld van het riool. Bij de bouw van de nieuwe landhuizen worden geen uitlogende materialen gebruikt.
4. Vergroting recreatiemogelijkheden
   Over beide landgoederen komt één integraal wandelpad, die de recreant de gelegenheid geeft het gebied optimaal te beleven. Enkele parkeerplaatsen bieden in het terrein langs de Vuilpanstraat ruimte voor bezoekers. Op een tweetal plaatsen worden uitzichtpunten gecreeerd. Eén bankje wordt op het hoogste punt in de open ruimte van het bos geplaatst, waarvandaan de mooiste vergezichten bestaan. Het tweede bankje wordt aan de rand van de bospoel gelegd met uitzicht over het water en opkomende zon. In de omgeving zijn enkele recreatieve structuren aanwezig (onder andere de smokkelaarsroute), die door toename van recreatiemogelijkheden versterkt worden.
5. Vermindering milieubelasting
   Sinds de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid wordt het land niet langer bemest. Dit heeft een positief effect op de diversiteit van de flora en fauna en de kwaliteit van het grondwater.
6. Geen planologische schaduwwerking voor continuerende agrariërs
   In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Deze worden in hun bedrijfsvoering noch in eventuele uitbreidingsplannen door deze plannen niet belemmerd. Met de plaatsing van de houtopstanden is zoveel mogelijk rekening gehouden met de zichtvelden van omwonenden. Aan de randen van het terrein worden overgangen gecreëerd van hoge naar lage beplanting en op sommige plaatsen schouwpaden aangelegd, waardoor er geen schaduwwerking optreedt op aangrenzende terreinen. Nieuwe natuur wordt niet gekenmerkt als verzuringsgevoelige natuur en zal ook in de toekomst geen belemmeringen opleveren voor continuering van de agrarische activiteiten.
7. Geen extra kosten voor de overheden
   Aanleg en beheer van de nieuwe natuur en openbare wandelpaden komen geheel voor rekening van de particuliere eigenaren van de landgoederen. Door de rood-voor-groen constructie zijn er geen kosten voor de overheden.

### 2.2.5. Duurzaam beheer

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

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

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

# 3. Beleidskader

## 3.1. Rijksbeleid

### 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

*Planspecifiek*
Uiteraard is de verplaatsing van een bouwvlak op een bestaand landgoed vanuit het Rijksbeleid gezien niet relevant. De ontwikkeling past overigens wel binnen de NOVI. Vanuit de vier prioriteiten zijn een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied de belangrijkste uitgangspunten. De landhuizen in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. De landgoederen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en de recreatieve beleving van het landschap via investeringen in het (groene) gebied. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de verplaatsing van één bouwvlak op een landgoed.

### 3.1.2. Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet heeft tot doel versnippering van eigendom en aantasting van het natuurschoon van landgoederen te voorkomen, door de eigenaar van een dergelijk landgoed fiscale voordelen te bieden in ruil voor een instandhoudingplicht.

Om in aanmerking te komen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet dient het landgoed te voldoen aan een aantal eisen. In het algemeen dient een landgoed groter te zijn dan 5 ha en voor meer als 30% bedekt te zijn met houtopstanden (of voor 20% als voorts 50% van de oppervlakte uit een bepaald natuurdoeltype bestaat). Op deze voorwaarden zijn nog verschillende aanvullende eisen van toepassing.

De landgoederen voldoen aan de eisen van de Natuurschoonwet en zijn daaronder worden gerangschikt. Hierdoor wordt duurzame instandhouding mede geregeld.

## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is op 12 november 2021 door Provinciale Staten van Zeeland vastgesteld. Deze omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op de provincie afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. De omgevingsvisie bevat de ambities voor het provinciaal ruimtelijk beleid.

De hoofdlijnen van het beleid zijn gericht op: uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland, balans in de grote wateren en het landelijk gebied, en duurzame en innovatieve economie en op een klimaatbestendig en $CO_2$-neutraal Zeeland.

Het is belangrijk dat het landelijk gebied op bepaalde plaatsen versterkt wordt met bos en natuur in combinatie met landschapsversterking of –herstel (bijvoorbeeld vanuit de structurele aanpak Stikstof). Om de kwaliteit van het landelijk gebied te behouden kan verevening worden toegepast. In het kader van 'rood-voor-rood' is het verplaatsen van bestaande bebouwing mogelijk. In feite is in dit geval geen eens sprake van 'rood-voor-rood', maar van een verplaatsing van een bouwmogelijkheid op een bestaand landgoed. Het planvoornemen is hiermee in overeenstemming met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij de vaststelling van een omgevingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland, die op 7 oktober 2022 door Provinciale Staten is vastgesteld en daarna een aantal keren is aangepast.

Het plangebied is geen onderdeel van het stedelijk gebied. Artikel 5.14 bepaalt dat woningbouw buiten stedelijk gebied in principe niet is toegestaan, tenzij een uitzonderingsregel van toepassing is. In dit geval wordt gebruik gemaakt van artikel 5.15, lid a. Hierin is bepaald dat dat een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied, als er sprake is van het doen vervallen van de functie wonen van een gelijk aantal woningen in het omgevingsplan elders buiten stedelijk gebied. Bij de verschuiving van de bouwlocatie op landgoed Moershoofde is dat het geval.

Artikel 5.32 heeft betrekking op bufferzones. Bij het verplaatsen van een bouwvlak worden, in een omgevingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten. Omdat in de directe omgeving van het plangebied meerdere agrarische bedrijven aanwezig zijn, is de nieuwe locatie van het te verplaatsen landgoed zo gekozen, dat een afstand van 100 meter tot gronden waarop agrarische gebouwen gevestigd zijn of kunnen worden, in acht genomen is.

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Voor het plangebied zijn op de kaarten in de Omgevingsverordening Zeeland Geo viewer geen bijzondere waarden aangegeven. De verordening heeft daarom geen beperkingen voor de verplaatsing van het bouwvlak.

## 3.3. Gemeentelijk beleid

### 3.3.1. Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025 is op 28 februari 2021 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. In deze visie op hoofdlijnen bepaalt de gemeente Sluis de koers ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaalmaatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

In de visie is aangegeven dat de landgoederenregeling nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk maakt. Deze nieuwbouwmogelijkheid komt voort uit de nood aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Dit mag echter niet ten koste gaan van woningbouw in de kernen. Omdat er in de onderhavige situatie sprake is van de verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid, is dat niet het geval.

# 4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

## 4.1. m.e.r.-beoordeling

*Algemeen*

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

*Toetsing*

Omdat er sprake is van de verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid binnen een bestaand landgoed, wordt de planontwikkeling in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het ruimtebeslag neemt niet toe, maar wordt alleen anders gealloceerd.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

*Conclusie*

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

*Algemeen*

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

*Toetsing*
Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van één extra woning niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

*Conclusie*
De ladder is in dit geval niet van toepassing.

## 4.3. Duurzaamheid & gezondheid

### 4.3.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
  Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2
  Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- BENG 3
  Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

*Toetsing duurzaamheid*
De woning wordt een gasloze BENG-woning. Het wordt een BENG woning. De noodzakelijke stroom wordt grotendeels opgewekt met behulp van zonnepanelen (57stuks). Omdat het woningontwerp nog niet bekend is, is nog niet bekend in hoeverre bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen.

### 4.3.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging,

externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

*Toetsing*
De woning wordt gebouwd in een bosrijke en gezonde omgeving. Voor het overige is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

#### 4.3.3. Conclusie
Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
*Algemeen*
Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

*Toetsing*
Het aantal woningen verandert niet ten opzichte van het aantal woningen dat in het vigerende bestemmingsplan is toestaan. Voor de verkeersaantrekkende werking heeft de verplaatsing van het bouwvlak geen gevolgen.

Gelet op de omvang van het perceel is er zonder meer ruimte om drie onafhankelijke (onafhankelijk wil zeggen dat de auto's onafhankelijk van elkaar kunnen wegrijden) parkeerplaatsen op eigen terrein te accommoderen.

*Conclusie*
Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5. Flora & Fauna
#### 4.5.1. Algemeen
De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan is het plangebied in 2015 bezocht met de Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje. Op basis van dat veldbezoek is destijds geconcludeerd dat de op dat moment de natuurwaarden van de locatie minimaal waren en dat landgoedontwikkeling een forse verbetering zou kunnen bewerkstelligen. Beschermde of rode lijst soorten kwamen op dat moment in het plangebied niet voor. Omdat het landgoed inmiddels is ingericht als landgoed, zijn de potentiële natuurwaarden sindsdien toegenomen. Daarom is een quickscan[2] uitgevoerd.

### 4.5.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de omgevingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

---

[2] Adviesbureau Wieland, Quickscan natuurwetgeving project realisatie bebouwing landgoed Moershoofde Eede, Hulst, 17 december 2024

*Toetsing gebiedsbescherming*
De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in de omgeving (het Groote Gat in Oostburg) bedraagt ongeveer 8 kilometer. De impact van het bouwplan is zo minimaal en de afstand zo groot, dat verstoring van dit Natura 2000-gebied niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 1.000 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreffen de Eekloosche Watergang en de St. Kruispolder. Ingevolge het provinciale beleid (artikel 2.27 Omgevingsverordening Zeeland 2018) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Gelet op het feit dat de afstand veel ruimer is, is deze afweging niet noodzakelijk.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek[3] uitgevoerd met de recentste versie van de Aeriuscalculator. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet hoeft niet te worden aangevraagd.

### 4.5.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18, lid 1, sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

*Toetsing soortenbescherming*
Uit de quickscan blijkt dat het terrein waar de landhuizen gepland zijn geen specifieke waarde voor vleermuizen heeft. Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen. Er dient voorkomen te worden dat er verlichting geplaatst wordt die uitstraalt over bos en water, zodat het foerageergebied behouden blijft. Naar het oordeel van de provincie Zeeland dient dit door middel van onderzoek te worden aangetoond. Uit een aanvullende notitie[4] blijkt dat de nieuwe bouwlocatie met betrekking tot vleermuizen een vergelijkbaar effect zal hebben op de soortgroep vleermuizen als de oude bouwlocatie. Indien de nieuwe bouwlocatie bekend is, zal in het kader van de aanvraag

---

[3] StikstofEnMeer, Verantwoordingsrapport stikstofdepositie berekening project: bouw van een landhuis op Landgoed Moershoofde aan de Vuilpanstraat in Sluis, Amersfoort, 13 februari 2026
[4] Adviesbureau Wieland, Aanvullende notitie realiseren bebouwing landgoed Moershoofde Eede, Hulst, 23 februari 2026

omgevingsvergunning bepaald worden of een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is.

Het te kappen bos heeft mogelijk waardes voor grondgebonden zoogdieren. Om te bepalen of deze aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden.

In het te kappen bos zijn nesten aanwezig die mogelijk van ransuil, buizerd of sperwer zijn. Nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Op het moment dat er concrete bouwplannen zijn, dient onderzocht te worden of deze nesten daadwerkelijk van deze soorten zijn.

Op het landgoed komt mogelijk de boomkikker voor. Van deze soort is het leefgebied jaarrond beschermd. Naast de voortplantingsbiotoop (water) is ook het landbiotoop belangrijk en beschermd. Dit bestaat uit struwelen. In het te kappen bos zijn geen struwelen. Deze komen wel voor in de oeverzone van de waterpartijen. Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. De biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging of essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig.

*Conclusie*
Op het moment dat er concrete bouwplannen zijn, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van zoogdieren, roofvogels en de boomkikker. Indien deze soorten worden aangetroffen, kan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit naar verwachting worden verleend. Indien de nieuwe bouwlocatie bekend is, zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bepaald worden of een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is om te bepalen of het foerageergebied van vleermuizen wordt aangetast.

### 4.5.4. Conclusie

De planontwikkeling heeft ook als eventueel zoogdieren, roofvogels en/of boomkikkers worden aangetroffen, geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Uit het oogpunt van natuurbescherming zijn er geen belemmeringen om het landhuis van de noord- naar de zuidkant van de plas te verplaatsen.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

## 4.6. Luchtkwaliteit

*Algemeen*
Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

*Toetsing*
Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2022, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,7 microgram per m³) en fijn stof (14,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (7,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

*Conclusie*
Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

**Afbeelding 7: Standaardwaarden en grenswaarden.**

| Geluidbronsoorten | Standaardwaarde | Grenswaarde |
|---|---|---|
| Rijkswegen en provinciale wegen | 50 $L_{den}$ | 60 $L_{den}$ |
| Gemeentewegen en waterschapswegen | 53 $L_{den}$ | 65 $L_{den}$ |
| Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen | 55 $L_{den}$ | 70 $L_{den}$ |
| Industrieterreinen | 50 $L_{den}$<br>40 $L_{night}$ | 55 $L_{den}$<br>45 $L_{night}$ |

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen

met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

*Toetsing*
De Brieversweg is een weg met een lage verkeersintensiteit. Daarom is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met wegverkeerslawaai. Bovendien blijkt uit de atlas voor de leefomgeving dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer (zie afbeelding 8) 27 dB bedraagt. In akoestisch opzicht is er daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 8: Wegverkeerslawaai (bron: www.atlasleefomgeving).**

*Conclusie*
Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8. Geur

*Algemeen*
Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);

- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

*Toetsing*
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

*Conclusie*
Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Sluis heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) een handreiking[5] gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

**Afbeelding 9: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 meter | 0 meter |
| 2 | 30 meter | 10 meter |
| 3.1 | 50 meter | 30 meter |
| 3.2 | 100 meter | 50 meter |
| 4.1 | 200 meter | 100 meter |
| 4.2 | 300 meter | 200 meter |

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

---

[5] In oktober 2024 is de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak is bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

*Toetsing*
De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische functies. Er wordt daarom uitgegaan van het gebiedstype 'rustig buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn er geen bedrijven of voorzieningen waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

*Conclusie*
Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

## 4.10. Omgevingsveiligheid

*Algemeen*
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

*Plaatsgebonden risico*
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

*Groepsrisico*
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond

activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

*Toetsing*
Uit de risicokaart blijkt dat er binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen spoor(wegen), vaarwegen, buisleidingen of inrichtingen zijn die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

*Conclusie*
Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.11. Trilling

*Algemeen*
Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

*Toetsing*
In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

*Conclusie*
Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

*Toetsing*

Het definitieve bouwplan zal getoetst worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Sluis 2022, die op 23 maart 2023 door de gemeenteraad van Sluis is vastgesteld.

## 4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

### 4.13.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### 4.13.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kun-

nen verstoren. Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m², tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

*Toetsing*
In het vigerende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op grond van de bouwregels van dit bestemmingsplan geldt daardoor in principe een bouwverbod. Dit verbod geldt als een te verstoren oppervlak groter is dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld,

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de verstoring van het oppervlak door het verplaatsen van de bouwlocatie van het landhuis een kleinere oppervlakte zal hebben en dat derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor het geval dat er grotere woningen worden gebouwd, blijft de onderzoeksplicht daardoor van toepassing. Ook voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) noodzakelijk.

*Conclusie*
Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.13.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook anderszins is het perceel in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol.

*Conclusie*
Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.14. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:
- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de

mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

*Toetsing*
Gelet op het agrarische gebruik in het verleden is er op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van bodemverontreiniging in het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het tweede landhuis zal een bodemonderzoek worden gevoegd.

*Conclusie*
De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

## 4.15. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken.

Het Waterschap Scheldestromen is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert het waterschap het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak. Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap erop gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

*Toetsing*
In dit geval wordt de bouwlocatie van een woning verplaatst. Ten opzichte van de bouwlocatie die in het vigerende wijzigingsplan is toegestaan, treden hierdoor voor de waterhuishouding geen veranderingen op.

*Conclusie*
Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

# 5. Juridische planbeschrijving

## 5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:
*Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Landgoed Moershoofde in Eede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

*De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d*

*van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22 ' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.*

## 5.2. Regels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. In de benaming is daarbij zo dicht mogelijk bij de IMRO-standaarden gebleven:
Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (voorheen: bestemmingsregels)
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels (voorheen: overgangs- en slotregels).

*Hoofdstuk 1 Inleidende regels*
In artikel 1 is het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan aangegeven. Hiermee wordt voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden.

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet c.a. zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (artikel 1.1 Omgevingswet) en dus ook op TAM-omgevingsplannen. Voor zover de begripsbepalingen (artikel 2) en de wijze van meten (artikel 4) van het Omgevingsplan van de gemeente Sluis en van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling) afwijken van de bepalingen uit hoofdstuk 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan gaat dit hoofdstuk voor. In artikel 3 zijn aanvullende begripsbepalingen opgenomen.

*Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten*
In het plangebied komen twee functies (voorheen: bestemmingen) voor: "Natuur" en "Wonen". Deze bevatten beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast hebben de gronden de functie "Waarde – Archeologie – 2". Deze gronden hebben hierdoor ook een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

Alle gronden buiten de functievlakken "Wonen" zijn aangewezen als "Natuur". Deze gronden hebben een functie voor behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, extensief agrarisch, extensieve dagrecreatie, water en bij deze functie behorende voorzieningen. De gronden hebben net als in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' en hebben daarmee tevens de functieontwikkeling, behoud en / of herstel van natuur- en landschapswaarden ten

behoeve van een landgoed. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. In de gebruiksregels is bepaald dat de gronden openbaar toegankelijk zijn.

Dit TAM-Omgevingsplan omvat drie functievlakken met de bestemming "Wonen" en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'. Per functievlak is ten hoogste één woning toegestaan. In de bouwregels zijn verder maatvoeringsbepalingen opgenomen. Op het bovenste landgoed dient de gezamenlijke inhoud van de twee woningen op grond van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan minimaal 2.500 m³ en maximaal 4.500 m³ te bedragen. Op het onderste landgoed mag de inhoud van de woningen maximaal 2.500 m³ bedragen. Om de onderlinge relatie tussen beide bouwvlakken vast te leggen is de aanduiding relatie op de verbeelding aangegeven. Gelet op de Omgevingsverordening Zeeland is het maximum bebouwd oppervlak gemaximeerd op 3% van het totaal oppervlak van het landgoed. Het landgoed heeft een oppervlakte van 110.404 m². Derhalve mag maximaal 3.312 m² worden bebouwd.

De exacte locatie van de bebouwing binnen het verplaatste bouwvlak en omvang van de te realiseren bouwwerken dient nog uitgewerkt te worden. Daarnaast is ook nog niet bekend op wat voor termijn de bebouwing gerealiseerd gaat worden. Daarom is voor dit bouwvlak een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de initiatiefnemer verplicht, alvorens bomen en houtopstanden binnen dat bouwvlak worden verwijderd, eerst nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uit te voeren. Dit nader ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd zoals opgenomen in de ecologische quickscan en de wetgeving voor natuurbescherming. Uit het onderzoek dient te blijken dat er als gevolg van deze activiteiten geen beschermde plantenen diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde plantenen diersoorten worden beschadigd of dat er voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige planten- en diersoorten. Het nader onderzoek wordt voorafgaand aan de activiteiten ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag.

De functie "Waarde - Archeologie - 2" is overgenomen uit het Parapluplan archeologie, gemeente Sluis. Bij het vereiste om voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen in verband met verwachte archeologische waarden wordt gekeken naar de oppervlakte en diepte waarbinnen de bodem verstoord wordt. Gaat een grondbewerking dieper dan 40 centimeter (gemiddelde diepte van de bouwvoor in Zeeland) dan is er een omgevingsvergunning nodig voor een grondbewerking met een oppervlakte groter dan 500 m².

*Hoofdstuk 3 Algemene regels*
In artikel 7 zijn de zogenaamde aanvraagvereisten opgenomen. In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onder andere binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Sluis.

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen, bestaande maten en afstanden van woningen tot wegen zijn opgenomen.

In de algemene gebruiksregels is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels, waaronder in ieder geval wordt verstaan het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied en hebben betrekking op de 10%-regel.

*Hoofdstuk 4 Overgangsregels*
Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 23 van het omgevingsplan van de gemeente Sluis bevat slotbepalingen met een artikel genaamd citeertitel: Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Sluis. Aangezien het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel wordt van dit, voor heel de gemeente Sluis geldende, omgevingsplan wordt geen slotbepaling opgenomen.

# 6. Uitvoerbaarheid

## 6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Zeeland is een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toegevoegd, die initiatiefnemer verplicht nader ecologisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan het uitvoeren van bouw-, graaf-, grondwerkzaamheden en/of andere activiteiten/bewerkingen op de locatie van het verplaatste bouwvlak. Verder zijn stikstofberekeningen uitgevoerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. Ten slotte is paragraaf 4.13.2 op een aantal punten aangepast.

### 6.1.2. Participatie omgeving

Gelet op het feit dat de verplaatsing van de bouwlocatie binnen de begrenzing van het landgoed plaatsvindt, het feit dat het te verplaatsen landhuis nog steeds op ruime afstand van de Brieversweg zal worden gerealiseerd en omdat omwonenden door de inmiddels hoogopgaande beplanting dit landhuis vanaf de Brieversweg hooguit in de winterperiode in enigermate kunnen zien, is geen participatietraject doorlopen.

## 6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/anterieure overeenkomst vastgelegd.

## 6.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

*Conclusie beleid*

De voorgenomen ontwikkeling heeft op het verplaatsen van een bouwlocatie op het landgoed Moershoofde. Uit een toets aan het relevante beleid blijkt dat de planontwikkeling past in het beleid van de gemeente Sluis en van Rijk en provincie.

*Conclusie omgevingsaspecten*

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

## 6.4. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde heeft vanaf 13 november 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.