

BOUW WONING
PASPOLDER 3 SLUIS
Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Bouw woning Paspolder 3, 4524 JV SLUIS
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
Project:	13-056
Datum:	3 maart 2014
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	J.F.H. de Dobbelaere en H.G.S.E. Leenhouts
Informatie mede afkomstig van:	Tom de Witte

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opbouw	6
H2. Beoogde situatie	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Landschappelijke inpassing	9
2.4 Plan	10
H3. Motivering	13
3.1 Beleid	13
3.2 Ondergrond	15
3.3 Landschap en cultuurhistorie	16
3.4 Water	17
3.5 Ecologie	18
3.6 Milieuhinder	19
3.7 Grijze milieu-aspecten	20
3.8 Conclusie	20
H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
1. Watertoets-tabel	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

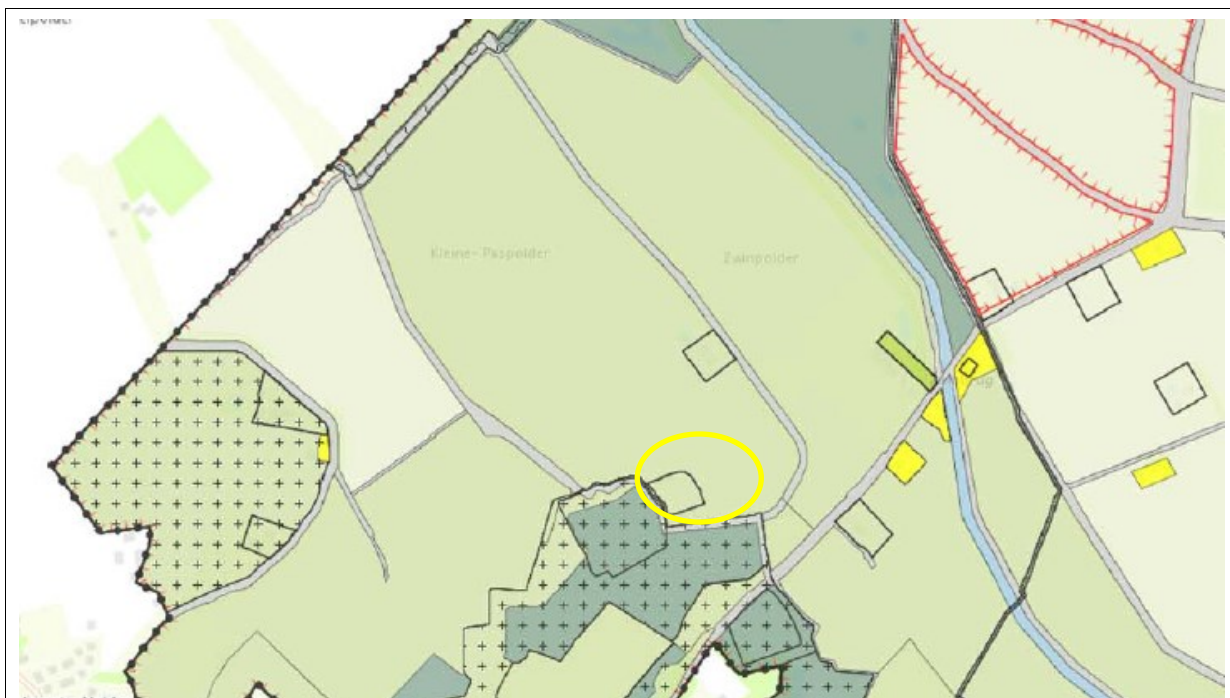
H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Sluis heeft op 23 juni 2011 het bestemmingsplan “Buitengebied Sluis” vastgesteld. Daarin is voor de gehele Kleine Paspolder alsmede ook voor de aangrenzende Zwinpolder ten noorden van de kern Sluis een agrarische bestemming met landschapswaarden opgenomen (figuur 3). Deze met AW-LW aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- niet - grondgebonden agrarische neventakken;
- aan de bestemming ongeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en aquacultuur.

In de Kleine Paspolder zijn twee bouwvlakken opgenomen. De eigenaar van de gronden in het zuidwestelijk deel van de polder wil het agrarisch bouwvlak laten vervallen ten faveure van de mogelijkheid op de gronden een burgerwoning te bouwen. De gemeente Sluis heeft aangegeven het voornemen te ondersteunen en bereid te zijn de bestemmingswijziging mee te nemen in de op handen zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daaraan zijn de voorwaarden gekoppeld dat de wijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dat het bestaande agrarische bouwvlak wordt opgeheven en dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing inclusief landschapsplan waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als Sluis M 266. Dit perceel heeft een oppervlakte van 24.460 m² (zie figuur 2).

1.3 Opbouw

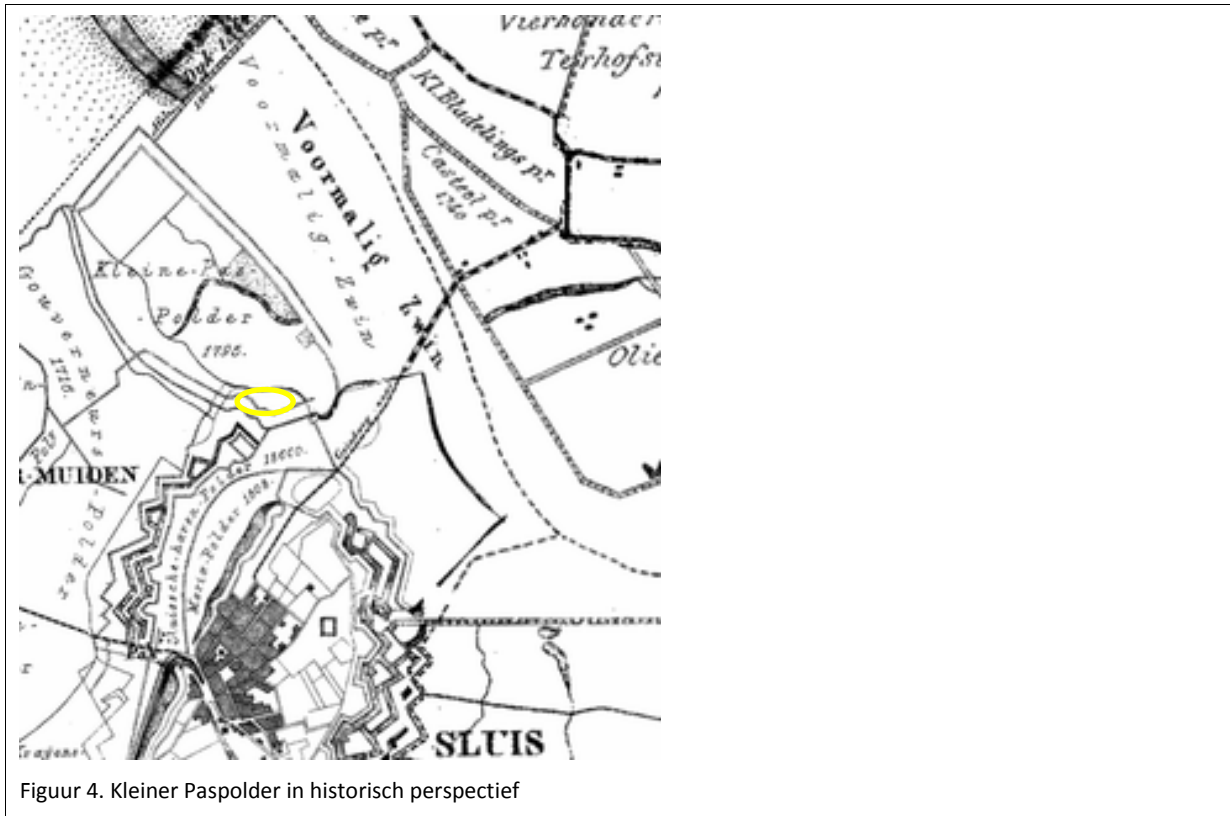
De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht alsmede de wijze van landschappelijke inpassing. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Beoogde situatie

2.1 Historie

Het gebied, wat thans de Kleine Paspolder is, maakte tot in de zestiende eeuw deel uit van het Zwin. Het Zwin was van oorsprong de zeearm die Brugge met de Noordzee verbond. Als gevolg van bedijkingen is deze zeearm gaan verzanden. Door de verzanding werd Brugge onbereikbaar en moesten voorhavens worden aangelegd, waaronder Damme en Sluis. Tegen het einde van de 17e eeuw was het water in het geheel niet meer bevaarbaar.

Het plangebied maakte deel uit van een schoreiland in het Zwin. In 1795 werd het schoreiland ingedijkt om de steeds verdergaande verzanding van het Zwin tegen te gaan. Zo ontstond de Waesberghepolder, thans bekend als Kleine Paspolder. Nadat in 1861 de totaal verzande haventoeegang van Sluis werd afgedamd en ingepolderd, werd in 1864 ook de naar Sluis lopende Zwinarm ingepolderd (Zwinpolder). De Kleine Paspolder, vernoemd naar de haventoeegang naar Sluis ('t Pas ofwel het Paswater), werd een eilandpolder te midden van andere polders. De polder is nog steeds geheel omgeven door een ringdijk: de Weg om den Paspolder.



Figuur 4. Kleiner Paspolder in historisch perspectief

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de zuidwesthoek van de Kleine Paspolder en wordt thans door de eigenaar benut als akkerbouwgrond. Het vormt samen met de agrarische benutte percelen in de rest van de Kleine Paspolder een landschappelijke eenheid die als gevolg van de aanwezigheid van de ringdijk en de openheid zeer goed herkenbaar is.



Figuur 5. Bestaande situatie: landschappelijke context

Het plangebied grenst aan de Wallen van Sluis dat tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort en grotendeels al een 'natuurlijk' karakter heeft. De kop van de Wallen van Sluis vormt het archeologisch rijksmonument nr. 531.146 (Toren van Bourgondië/Klein kasteel). De resten van het rijksmonument strekken zich niet uit over het plangebied (RAAP rapportage 893).

Er is historisch en landschappelijk dan ook geen reden om het plangebied te koppelen aan de Wallen van Sluis. Historisch is er geen reden, omdat de Kleine Paspolder tot het vroegere Zwin behoort en de Wallen van Sluis de begrenzing van het Zwin vormen. Landschappelijk is er geen reden, omdat de ringdijk (Weg om den Paspolder) nog intact is en de Kleine Paspolder als een landschappelijk herkenbare eenheid neerzet. Het contrast tussen beide gebieden wordt nog versterkt door de plannen van het Zeeuws Landschap en de provincie Zeeland om de kop van de Wallen van Sluis beter herkenbaar te maken. Het Zeeuws Landschap is eigenaar van de percelen ten zuiden en ten westen van het plangebied.

Een van de watergangen in de polder scheidt het plangebied van de rest van de Kleine Paspolder. Een opvallend element is thans een bestaande bosschage aan de noordzijde van het plangebied. De bosschage bestaat uit snel groeiende populieren die ecologisch geen waarde hebben, en dient klaarblijkelijk alleen als camouflage voor de schuur die daar staat. De schuur is thans in gebruik bij de eigenaar voor opslag van agrarische producten.

2.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke structuur van de locatie wordt bepaald door de ringdijk aan de zuid- en westkant en door de watergang aan de noord- en oostzijde. De ringdijk is landschappelijk het sterkste element en maakt deel uit van de dijk rond de gehele Paspolder.

In figuur 6 is de wijze van landschappelijke inpassing gevisualiseerd. Het is een schetsontwerp, nog geen inrichtingsontwerp. Langs de dijk past een open structuur waardoor het dikelement zichtbaar en beleefbaar blijft. Hier worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ecologische verbetering enkele poelen geïntroduceerd. Deze poelen zijn tevens bedoeld om de waterberging van de toename van het verhard oppervlak te compenseren. Ten behoeve van het onderhoud wordt een zone van minimaal 5 meter langs de watergangen rondom het plangebied vrijgehouden.

Landschappelijk en praktisch verdient het aanbeveling de woning centraal in het plangebied te situeren. De aansluiting van het erf op de dijk wordt dan op de Weg om den Paspolder, dicht bij de aansluiting op de Maenhoutsdijk gelegd. De Maenhoutsdijk sluit direct aan op de Provinciale Weg van Sluis naar Nieuwvliet en Breskens. Hierdoor worden verkeersbewegingen over de Weg om den Paspolder in de nabijheid van de Wallen van Sluis voorkomen. Verder zorgt de situering van de woning centraal in het plangebied ervoor dat de landschappelijke waarde van de ringdijk als herkenbaar element niet ontkracht wordt. De ruimte langs de ringdijk is nodig om het dikelement zichtbaar en beleefbaar te houden.

In het plan voor de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van een woning van maximaal 1.000 m³, bestaande uit een enkelvoudig volume van één laag met een kap. Op het bijbehorende erf is ruimte voor een ondergeschikt bijgebouw in een vergelijkbare stijl. Het ensemble van woning, erf en tuin krijgt een enkelvoudige aansluiting op de Weg om den Paspolder.

De bosschage rondom de bestaande schuur kan al uitgedund worden, mede met het oog op het tegengaan van gevaarlijke situaties bij stormen. Op den duur zal de gehele bosschage en de schuur vervallen: de bosschage en de schuur vormen landschappelijk geen waardevol element. De schuur wordt nu nog door de eigenaar gebruikt voor opslagdoeleinden; bij herontwikkeling tot woonkavel verliest de schuur zijn functie en wordt wegbestemd.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing (indicatief)

Het erf wordt planologisch vastgelegd; op het erf wordt voorzien in een bijgebouw. In de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van een natuurlijke overgang van erf naar de rest van het plangebied. Het plangebied wordt natuurlijk beschermd door langs de watergang een beplantingsrij met knotwilgen te plaatsen; deze rij wordt op twee plaatsen onderbroken om een zicht op het landschap van de Kleine Paspolder te genereren. Verder worden boomgroepen en bosschages losjes geplant, waarbij de balans wordt gezocht tussen zichtlijnen over de openheid van de polder, beschutting en privacy. De te planten boomgroepen en bosschages bestaan uit streekeigen soorten, zoals gewone es en zwarte els.

2.4 Plan

Er wordt een wijziging van het gebruik voorgestaan van agrarisch naar wonen. Aan de woonbestemming worden de volgende voorwaarden (figuur 7) gesteld:

- De bestaande schuur wordt onder het overgangsrecht geplaatst;
- Om de openheid langs de ringdijk te accentueren wordt aan de oostzijde een zone van minimaal 20 m¹ en aan de zuidzijde minimaal 25 m¹ vrijgehouden van opgaande beplanting (zone A);
- Voor een onderhoudspad en begeleiding met behulp van knotwilgen wordt langs de watergang een zone van 15 m¹ breed gereserveerd (zone B);
- Er is ruimte voor een erf met maximaal één woning (het hoofdgebouw) en maximaal twee vrijstaande bijgebouwen;
- Dit erf wordt gesitueerd in zone C, waarbij een minimale afstand tot de Weg om den Paspolder wordt aangehouden van 20 m¹;



Figuur 7. Plan

- De bepalingen die in het bestemmingsplan buitengebied van toepassing zijn op woonkavels in de omgeving, worden ook in het plangebied van toepassing verklaard, zodat er sprake is van een samenhangende ontwikkeling:
 - het erf wordt bestemd voor het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarbij:
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
 - het aanbieden van maximaal 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is toegestaan;
 - het hoofdgebouw (de woning) kent een maximale goothoogte van 4 m¹ en een maximale totale hoogte van 8 m¹;
 - de inhoud van het hoofdgebouw (de woning) bedraagt maximaal 1.000 m³;
 - de goothoogte van het hoofdgebouw (de woning) mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m¹ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m¹ bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;

- De afstand van hoofdgebouwen tot de grens van het erf c.q. bouwvlak bedraagt ten minste 3 m¹;
- De bijgebouwen en overkappingen kennen een maximale goothoogte van 4 m¹ en een maximale totale hoogte van 8 m¹;
- De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt in totaal maximaal 120 m²;
- Er zijn ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- De afstand van bijgebouwen tot de grens van het erf c.q. bouwvlak bedraagt ten minste 1 m¹;
- indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m¹;
- er is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen van maximaal 1.200 m² toegestaan, met een maximale hoogte van 2 m¹, waarbij het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet is toegestaan;
- de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 m¹, met uitzondering van erfscheidingen, waarvoor de maximale hoogte 2 m¹ bedraagt;

De oriëntatie van de woning is gericht naar de Weg om den Paspolder. Gedacht wordt aan een eenlaags volume met een kap. In de kapvorm kunnen verschillende dakkapellen geplaatst worden die het mogelijk maken op de eerste verdieping meerdere ruimtes met voldoende stahoogte te creëren. De nokhoogte bedraagt circa 8 meter.

H3. Motivering

3.1 Beleid

Rijksbeleid

West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal Landschap. Met de aanwijzing van de verschillende Nationale Landschappen heeft de rijksoverheid ook de meest bijzondere eigenschappen van de betreffende landschappen aan gegeven. De kernkwaliteiten voor West Zeeuws-Vlaanderen zijn in het Uitvoeringsprogramma opgenomen in figuur 8. Door de landschappelijke inpassing worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gerespecteerd.

Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Landschap
Groen recreatielandchap	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen en een goede ontsluiting met het achterland
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke, veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap	Besloten kleinschalige zandgronden
Natuurlandschap	Uitgebreide natte natuurgebieden in een aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in het Zwin.
Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Cultuurhistorie
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrongen gebieden en zeearmen
Oudland	Middeleeuws nederzettingenpatroon en sporen van bewoning in de Romeinse tijd
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman
Vestingsteden	Retranchement, Sluis , Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	Oost-westgerichte (restanten van) verdedigingslinie uit de 80-jarige oorlog met voormalige forten en schansen
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in kernen

Figuur 8. Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zeeuws-Vlaanderen

Het plangebied maakt tevens deel uit van Belvederegebied 'West Zeeuwsch Vlaanderen' zoals genoemd in de Nota Belvedere. De relevante fysieke dragers die zijn genoemd voor het Belvederegebied West Zeeuws-Vlaanderen betreffen onder meer de stroomgeulen, kreken, kreekrestanten, wielen en het op oude kreken gebaseerde slotenpatroon. De bestaande patronen van dijken en watergangen (kreken) worden versterkt.

Provinciaal beleid

Het bijzondere landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is ook in het provinciale beleid uitgewerkt. Hier wordt invulling aan gegeven door de "Belvedere"-strategie 'behoud door ontwikkeling' toe te passen. Bij het toepassen van deze strategie in de praktijk vormt het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en de vernieuwing van het landschap. Dat betekent dat het plan bij moet dragen aan het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de poldereenheid. Dit is de reden om het plangebied niet zwaar in de beplanting te zetten, maar juist de openheid te benadrukken en de ringdijk te verbijzonderen.

Een tweede relevant onderdeel van het provinciaal beleid vormen de woningbouwafspraken. Hoofdlijn van het provinciaal ruimtelijk beleid wordt gevormd door de termen bundeling en

zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebruik van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik en de inpassing in regionale woningmarktafspraken. Uitzondering op deze hoofdlijn vormen kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) in het landelijk gebied die bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. Hiervoor wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken. In dit geval is sprake van de toevoeging van één woning in het landelijk gebied van het niveau van een landgoed, waarvoor een agrarisch bouwblok verdwijnt. De toevoeging van één woning wordt in dit geval gebruikt als kostendrager bij het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt en worden landschappelijke waarden versterkt. Tegelijkertijd wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar landelijk wonen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen van het voor de ontwikkeling van het landelijk gebied en past de ontwikkeling in het provinciale woningmarktbeleid.

Ten slotte is het provinciale beleid op het gebied van landschap en erfgoed relevant. De Provincie biedt ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor bijzondere projecten op het vlak van wonen, recreatie en zorg op geschikte locaties in het landelijk gebied. Uitgangspunt voor het bepalen van geschikte locaties vormen de samen met gemeenten, SLZ en SCEZ benoemde kwaliteiten en de hieraan gekoppelde strategieën. In dit geval is er sprake van een bijzondere locatie op een voormalig schor. Het contrast met de Wallen van Sluis wordt versterkt door de vergroting van de herkenbaarheid van de kop van de Wallen enerzijds (Toren van Bourgondië/Klein Kasteel) en ruimte langs de ringdijk anderzijds. Daarmee wordt de herkenbaarheid van de Kleine Paspolder vergroot, die deel uitmaakt van het geulensysteem van het Zwin. De ontwikkeling komt in de plaats van een agrarisch bouwblok met het risico van verrommeling van de locatie.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar ruimtelijk beleid neergelegd in de Structuurvisie Goed Leven. Bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven (nieuwe plannen en –het aanpassen van- bestaande plannen) wordt een afwegingsmodel gehanteerd. Dit afwegingsmodel vertrekt vanuit het uitgangspunt dat in principe geen nieuwbouw van woningen mogelijk is zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen. Afwijking van dit uitgangspunt is alleen mogelijk als er sprake is van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden) en/of een bijzonder woonmilieu waarmee (nieuwe) doelgroepen van buiten Zeeuws-Vlaanderen worden aangetrokken. In dit geval is sprake van invulling van beide voorwaarden. Het project leidt immers tot een bijzonder woonmilieu (landgoedachtig karakter) en er is sprake van een stevige kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van de woningvoorraad (1 woning) voor een bijzondere doelgroep dat landelijk wil wonen op slechts 1 kilometer (loop-, fiets en/of rij)afstand van het centrum van de vestingstad Sluis.

De kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied, die weliswaar niet op een locatie gerealiseerd wordt waar sprake is van een groot knelpunt, is meerledig. Enerzijds is er sprake van de opheffing van een agrarisch bouwblok met daaraan gekoppeld een afname van de (kans op) uitstoot van ammoniak en daarmee een verbetering van de positie van stikstofgevoelige habitats in de omliggende natuurgebieden (Zwin, Zwin- en Kievittepolder en Groote Gat). Anderzijds heeft de landschappelijke inpassing positieve gevolgen voor cultuurhistorie, ecologie en recreatie. De cultuurhistorische betekenis van de Kleine Paspolder wordt vergroot door de dijk ruimte te geven (geen bebouwing en opgaande beplanting langs de dijk) en daarmee het contrast met de Wallen van Sluis te vergroten. De ecologische potentie van het gebied wordt versterkt door de introductie van poelen die een habitat kunnen vormen voor onder meer boomkikker en kamsalamander en door de aanplant van een bomenrij langs de noordelijke sloot die voor vleermuizen van belang kan zijn. De toeristisch-recreatieve waarde van de fietsroute over de Weg om den Paspolder wordt verhoogd

doordat een aantrekkelijk landschap met een landhuis en een groene inrichting van de kavel direct aan de route komt te liggen in plaats van een agrarisch productielandschap. De open zichten door de polder blijven even wel gehandhaafd.

Er wordt rechtstreeks voldaan aan een van de opgaven in de structuurvisie met betrekking tot het landelijk gebied, namelijk *“het faciliteren en stimuleren van agrarische bedrijven, recreatiebedrijven en particulieren als ontwikkelaar en beheerder van een recreatief aantrekkelijk landschap”*. Immers in de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bouwblok en een productieareaal. In de beoogde situatie is sprake van een woonkavel met een natuurlijke begrenzing en een landschappelijke inrichting die voor fietsers en wandelaars die gebruik maken van de druk bereden en belopen route over de Weg om den Paspolder aantrekkelijk is. Het ontwikkelen van een recreatief aantrekkelijk landschap past binnen het gemeentelijk beleid.

In 2013 heeft de gemeente Sluis ook de woonvisie vastgesteld. De woonvisie kent geen wettelijke grondslag. Het is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, met name in de kernen. De ambitie is als volgt verwoord: *“de gemeente Sluis ontwikkelt zich tot een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een dito woonomgeving”*. Nieuwe initiatieven worden ingevolge dit beleid vanuit de grondhouding “Nee, tenzij ...” benaderd. Belangrijk is daarbij welke criteria worden gehanteerd voor het “tenzij” want kansen die zich voordoen moeten wel gepakt worden. Belangrijk criterium is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw na sloop, bijvoorbeeld van bedrijfsgebouwen. Hoewel de woonvisie zich vooral richt op de kernen, kan wel een parallel getrokken worden met deze ontwikkeling. Immers, er wordt een agrarisch bouwblok gesaneerd en er is sprake van versterking van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing.

3.2 Ondergrond

Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde gekregen in laag 1 (Laagpakket van Walcheren). De overige lagen van het archeologiebeleid zijn in dit geval niet relevant. In de Beleidsnota wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

Ingrepen die dieper gaan dan 40 centimeter in het plan hebben betrekking op de bouw van de woning en het bijgebouw en op het graven van de poelen. De oppervlakte die daarmee gemoeid is, is ruim minder dan 10% van het plangebied en derhalve minder dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve thans niet aan de orde. Uit het definitieve bouwplan met plant-/graafplan moet blijken dat de verstoring inderdaad kleiner is dan 2.500 m².

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Bodem

Op grond van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de categorie “Buitengebied en naoorlogse woonwijken”, hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Uit een verkennend bodemonderzoek¹ uit 2008 blijkt bovendien dat de grond ter plaatse als schoon kan worden beschouwd. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Kabels en leidingen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

3.3 Landschap en cultuurhistorie

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. Aanleidingen voor de visie waren de afspraak in het coalitieakkoord om een verantwoord gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen, de erkenning van het belang van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische elementen in de Structuurvisie en de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), gevolgd door de Visie Erfgoed en Ruimte van het rijk, waarin een omslag in denken wordt teweeggebracht, namelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en het herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

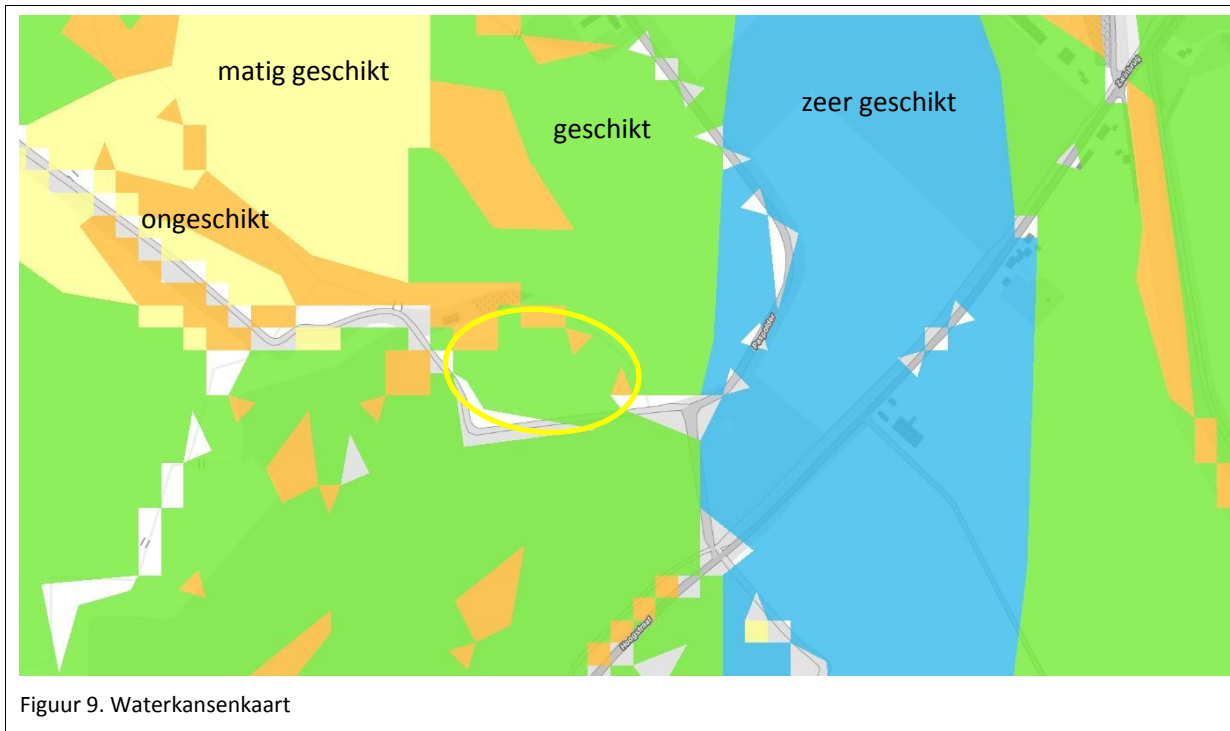
Voor het plangebied zijn met name de statements 2 en 6 van belang. Een positieve impuls aan de vestigingsfactor kan in dit geval worden bereikt door versterking van het landschap, het faciliteren en stimuleren van initiatieven gericht op het zichtbaar en beleefbaar maken (en beheren) van cultuurhistorische elementen. Het initiatief is genomen om de kop van de Wallen van Sluis grenzend aan het plangebied zichtbaarder te maken. De zichtbaarheid wordt nog vergroot door het contrast met de Kleine Paspolder te versterken. In het plan gebeurt dat door de openheid van de Kleine Paspolder te benadrukken, de dijk als structurerend element vrij te laten en de woning op afstand van de dijk te

¹ Projectcode 3817-1, rapport van 19-9-2008.

zetten. Daarmee heeft het cultuurhistorisch belang in een zo vroeg mogelijk stadium de belangrijke plaats gekregen die het verdient.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het 'Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen' is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.



De bodem van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als 'zwaar schor'. In de waterkanskaart (figuur 9) wordt het gebied grotendeels beschouwd als geschikt voor uitbreiding met beperkte infiltratiemogelijkheden.

Het hemelwater op het perceel wordt afgevoerd naar de waterlopen om het plangebied. De waterlopen blijven gehandhaafd, evenals de afvoer door de kreek die dwars door de Kleine Paspolder in noordwestelijke richting.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak op het erf (dakvlak en erfverharding) van maximaal 900 m² tot gevolg hebben (helft van zone C). Hiervoor is circa 65 m³ waterberging nodig gebaseerd op een bui van eens in de 100 jaar (75 mm). Bij een te handhaven polderpeil en een maximale peilstijging van 75 centimeter is dan een extra bergings-/wateroppervlak nodig van circa 90 m². Deze berging wordt ruimschoots gevonden door aanleg van poelen in het plangebied.

Het plangebied valt niet in beschermingszone van een waterkering. Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de watertoetsprocedure.

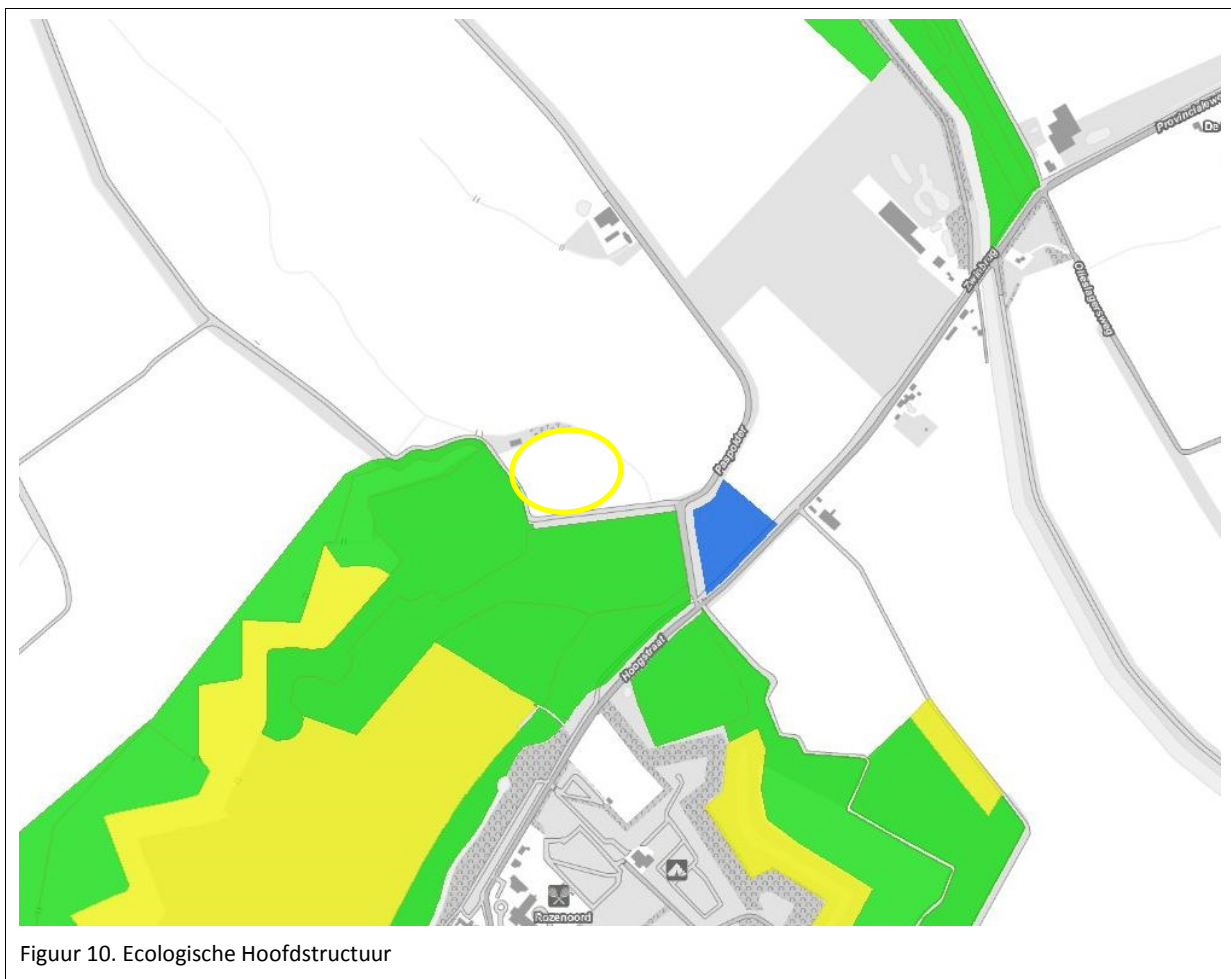
3.5 Ecologie

Natura 2000

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt circa 5 kilometer. Er is sprake van toevoeging van één woning en verwijdering van het agrarisch bouwvlak. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natura 2000 gebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (figuur 10). Grenzend aan de Paspolder, aan de andere zijde van de dijk (ten zuiden van de Maenhoutsdijk) liggen de Wallen van Sluis die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren. Het gebruikte beheerpakket ter plaatse is kruidenrijk en faunairijk grasland. Het perceel ten noorden van de Maenhoutsdijk is aangewezen als agrarisch gebied van ecologische betekenis met als beheerpakket botanisch weiland. Bij de herinrichting van het plangebied wordt het uit ecologisch oogpunt schrale agrarisch gebruik langzamerhand veranderd in een meer afwisselend en ecologische waardevoller gebied. Daarbij wordt aangesloten bij de beheerpakketten aan de andere zijde van de dijk, waarbij zich een kruidenrijkere vegetatie kan ontwikkelen. Het initiatief heeft daarmee een positief effect op de Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 10. Ecologische Hoofdstructuur

Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: algemene soorten (tabel 1), overige beschermde soorten (tabel 2) en zwaarder beschermde soorten (tabel 3). Het plangebied is als gevolg van het agrarische gebruik thans niet relevant voor beschermde soorten. In de nabijheid van het plangebied komen diverse vleermuissoorten voor. Deze soorten kunnen incidenteel ook in het plangebied voorkomen. Omdat de bosschage in het plangebied in eerste aanleg alleen uitgedund wordt en daarbij de zorgplicht in acht genomen wordt en omdat er nieuwe beplanting wordt aangebracht die het jachtgebied voor vleermuizen verbeteren, is er geen sprake van een noodzaak tot ontheffing.

Op grotere afstand van het plangebied komen de boomkikker en de kamsalamander voor. Deze soorten zouden incidenteel (als zwervend exemplaar) voor kunnen komen. Doordat er geen voortplantingswateren in het plangebied aanwezig zijn (de watergangen rondom het plangebied blijven intact) fungeert het plangebied niet als vaste verblijf of voortplantingslocatie voor deze soorten.

Door mitigerende/compenserende maatregelen te treffen zal de kwaliteit van het leefgebied van de in het werkgebied aanwezige soorten niet afnemen en blijft de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen gehandhaafd. Ook worden geen exemplaren gedood. Mitigerende maatregelen zijn:

- Werken buiten broedseizoen;
- Bomen controleren op aanwezigheid van vleermuizen;
- Vooraf maaien (en maaisel afvoeren) van de vegetatie;
- Gebruik maken van amfibievriendelijke straatkolken;
- Gebruik maken van vleermuisvriendelijke verlichting;
- Aanleggen van een sloot met verruigd talud aan de oostzijde van het perceel;
- Planten van inheemse beplanting.

De ecologische kwaliteit van het plangebied zal toenemen door de herinrichting.

3.6 Milieuhinder

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is de potentiële milieubelasting van bedrijfsmatige activiteiten bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Er wordt een milieugevoelige functie (wonen) toegevoegd in het buitengebied. Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn alleen afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken bevinden zich:

- in de Kleine Paspolder aan de ringdijk op meer dan 300 meter van het beoogde erf voor de woning. Daar is gevestigd een akkerbouwbedrijf en groothandel in aardappelen, groenten en fruit met een aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 van 50 meter;
- aan de Hoogstraat op meer dan 250 meter van het beoogde erf van de woning. Daar bevindt zich een akkerbouwbedrijf met een aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 van 30 meter.

In beide gevallen wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het realiseren van een burgerwoning leidt derhalve niet tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden.

3.7 Grijs milieu-aspecten

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat woningen op minimaal 20 meter afstand van de weg gesitueerd moeten worden. Het initiatief voldoet daaraan, waarbij opgemerkt wordt dat de Weg om den Paspolder nauwelijks gemotoriseerd verkeer aantrekt.

Op enige afstand ligt de route Hoogstraat-Provinciale Weg, waarvan in het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat er een afstand van minimaal 40 meter moet worden aangehouden. De verkeersintensiteit op deze route bedraagt volgens de verkeersstromenkaart Zeeland (2012) circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Het erf waar de woning wordt geprojecteerd ligt op circa 200 meter van de Hoogstraat. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Hoogstraat en de grote afstand tussen de nieuw te bouwen woning en deze weg, mag zonder meer worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van de woning voldaan wordt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Lucht

De bouw van één woning draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht². Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Conclusie

De planologische risico's in het plangebied zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Inpassing van het initiatief in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ligt dan ook in de rede.

² Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is reeds een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Deze intentieovereenkomst wordt voordat de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt vastgesteld, omgezet in een anterieure overeenkomst. Daarin worden de risico's voor planschade, aanwezigheid van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het voorontwerp van de herziening wordt in vooroverleg gezonden naar in ieder geval de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

Het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waarin tevens de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, waaraan deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt, wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Bijlage 1. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	De toename van de verharding wordt ruimschoots gecompenseerd door verbreding in combinatie met verflauwing van de oever van de watergang aan de noordzijde en de aanleg van poelen.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Alle (schone) verharde oppervlakten worden afgekoppeld en via de bestaande watergangen verder afgevoerd.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Verdrinkingsrisico wordt verminderd door verflauwing van de oevers.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de aanleg ontstaat geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Niet van toepassing.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het plangebied is in het grondwaterbeheersplan aangewezen als bufferzone voor het kwetsbare gebied van de Wallen van Sluis. De aanleg brengt geen verandering ten aanzien van de grondwaterkwaliteit met zich mee.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs de waterlopen aan de oost-, noord- en westzijde is een obstakelvrije ruimte van minimaal 5 meter voorzien ten behoeve van het onderhoud.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	De waterschapswegen blijven intact, waarbij een bestaande in- en uitrit wordt verlegd.