Gemeente Sluis

TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde

Juli 2025

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 23
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
4.15.1. Algemeen 31

5. Juridische planbeschrijving 33
5.1. Algemeen 33
5.2. Regels 34

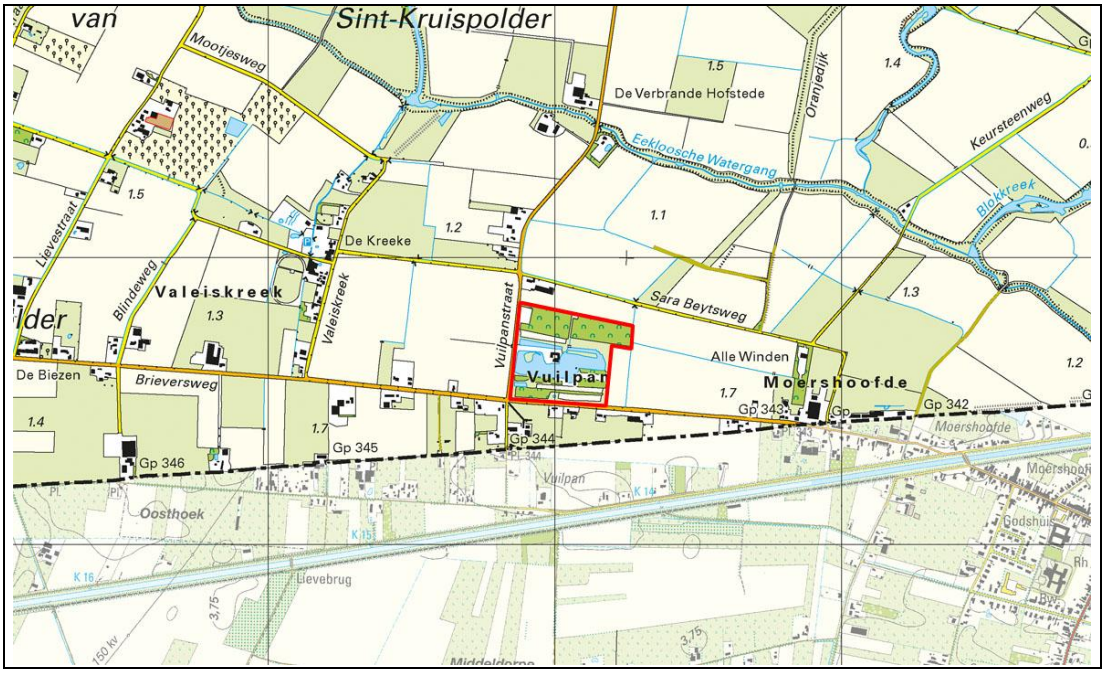
6. Uitvoerbaarheid 37
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg 37
6.1.2. Participatie omgeving 37
6.2. Financiële haalbaarheid 37
6.3. Belangenafweging 37

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.

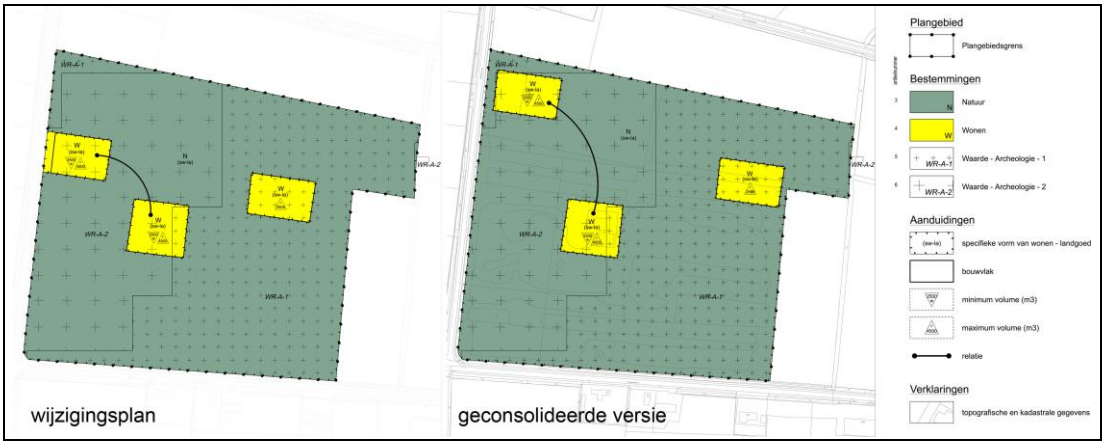
Het gehele perceel heeft twee archeologische dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie – 1" en "Waarde - Archeologie - 2".

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

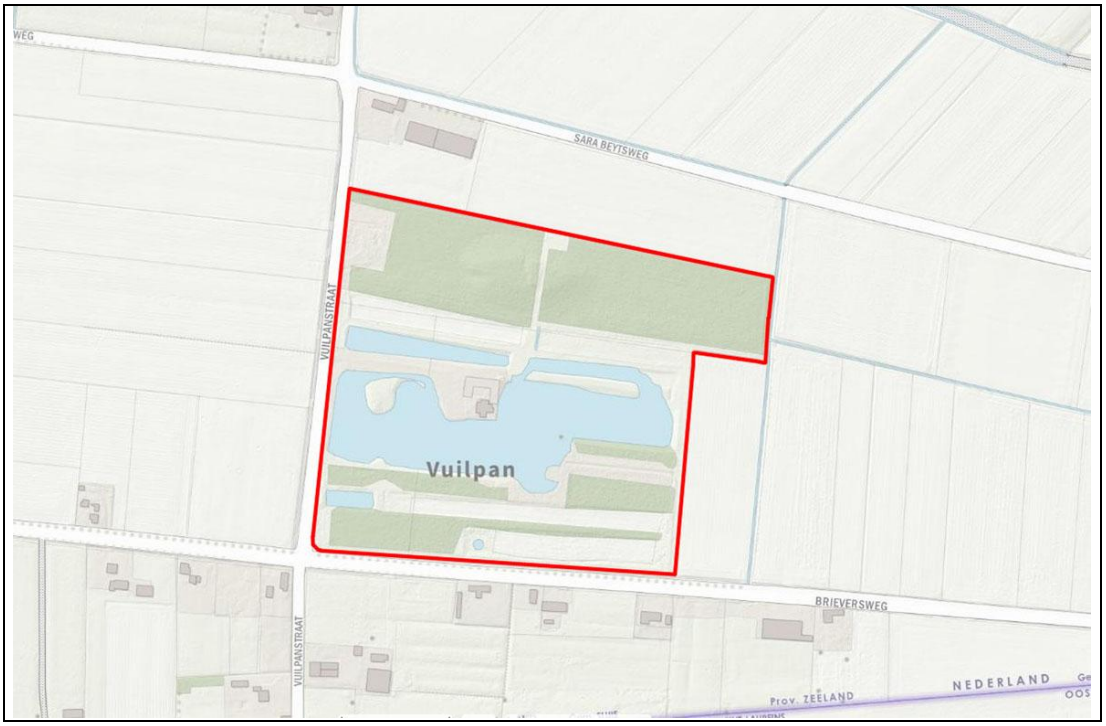
Het landgoed Moershoofde ligt in het polderlandschap tegen de Belgische grens tussen Eede en Sint-Laureins. Rond 2007 is gestart met de aanleg van de waterpartijen en de bebossing van het landgoed. Na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan is het eerste landhuis gebouwd. Dit landhuis wordt bewoond 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.



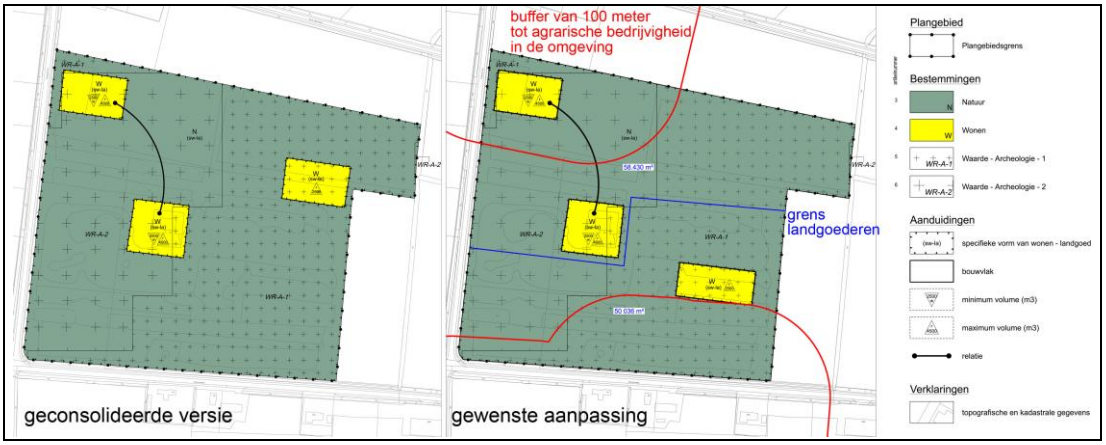
2.2. Toekomstige situatie

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 er voor 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 gecreëerd. 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 het 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 uitgevoerd. Derhalve zijn met de recentste versie van de Aeriuscaculator berekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase is een berekening[3] gemaakt. Omdat nog geen bouwplan is uitgewerkt en de bouwwijze daar niet bekend is, is de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) geraadpleegd Daarin wordt voor de bouwfase uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Gelet het feit dat de toegestane inhoud van de te verplaatsen woning 2.500 m³ bedraagt en daarmee ongeveer 4x zo groot is als een 'normale' vrijstaande woning is in dit geval een emissie van 12 kg NO_x voor de berekening gebruikt. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woningen zelf geen emissie veroorzaken. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase[4] is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Vuilpanstraat opgaan in het heersende verkeersbeeld. 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.

---

[3] buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriuscalculator BP Landgoed Moershoofde aanlegfase, Aeriuskenmerk Rdvqqmg4W4N3, Amersfoort, 15 januari 2025

[4] buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriuscalculator BP Landgoed Moershoofde gebruiksfase, Aeriuskenmerk RddsAVpEBwGd, Amersfoort, 15 januari 2025

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.

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. Er 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 het 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. Het biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging of essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig.

Conclusie
Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van zoogdieren, roofvogels en de boomkikker. Indien deze soorten worden aangetroffen kan een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming danwel een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit naar verwachting worden verleend.

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} 40 L_{night}	55 L_{den} 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 het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 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

[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.

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'.

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 om-

gevingsplan 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 kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, 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 is echter niet van toepassing voor bouwwerken met een omvang kleiner dan 500 m².

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het te verplaatsen 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

4.15.1. Algemeen

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 er op 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 22a) 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 22a

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 '22a' 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 functie ontwikkeling, 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 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

P.M.

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.

TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Toepassing begripsbepalingen	5
Artikel 3	Aanvullende begripsbepalingen	6
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	11
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**13**
Artikel 5	Natuur	13
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 8	Aanvraagvereisten	20
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	
Artikel 14	Overgangsrecht	

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Beleid parkeernormen**

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie landgoed Moershoofde in Eede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) 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 22a 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 '22a.' 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 ‘22a’ gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c, is niet van toepassing.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk (H22a) zijn van toepassing op de locatie landgoed Moershoofde in Eede, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in Artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

3.1 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Sluis;

3.2 plan

het TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde met identificatienummer NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01 van de gemeente Sluis;

3.3 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

3.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

3.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

3.7 aan - huis - gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3.8 acceptabele loopafstanden

acceptabele loopafstanden zoals benoemd in het beleid parkeernormen.

3.9 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

3.10 antenne - installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

3.11 archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

3.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

3.13 archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

3.14 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

3.15 bebouwing

een of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.16 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

3.17 beleid parkeernormen

het Beleid parkeernormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of diens opvolger.

3.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet.

3.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Omgevingswet.

3.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

3.21 bodemingreep

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

3.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

3.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

3.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

3.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

3.26 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

3.27 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

3.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3.29 extensieve dagrecreatie

niet - gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

3.30 functiegrens

de grens van een functievlak;

3.31 functievlak

een geometrisch bepaald vlak waarop Functies en activiteiten als bedoeld in Hoofdstuk 2 zijn toegestaan;

3.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

3.33 KNA

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.skib.nl).

3.34 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

3.35 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

3.36 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

3.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

3.38 opgraven/opgraving

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

3.39 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

3.40 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en / of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en / of pony's in pension te stallen en te weiden.

3.41 parkeerbehoefte

het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied.

3.42 parkeergelegenheid

een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn.

3.43 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

3.44 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

3.45 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

3.46 verstoring

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

3.47 voorgevelrooilijn

de lijn gelegen:

a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning;
b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning.

3.48 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

4.2 bouwhoogte van een antenne - installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

4.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

4.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

4.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Natuur

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "Natuur".

5.2 Functieomschrijving

Een als "Natuur" aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
e. 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;
f. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

5.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat:

a. op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt.

5.4 Specifieke functieregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' openbaar toegankelijk zijn.

5.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functie "Natuur" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

5.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit TAM-Omgevingsplan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

a. niet worden aangetast of;
b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

5.5.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 5.5.3 wordt voldaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "Wonen".

6.2 Functieomschrijving

Een als "Wonen" aangewezen locatie heeft de volgende functies:

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

6.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. per functievlak is ten hoogste één woning toegestaan;
c. per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
e. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	**goothoogte**	**bouwhoogte**	**oppervlakte**
hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief aan- en uitbouwen) op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'	6 m	12 m	in totaal ten hoogste 3.312 m²
paardenbak en / of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

f. de inhoud van hoofdgebouwen mag:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' niet meer bedragen dan is aangegeven;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum volume (m³)' niet minder bedragen dan is aangegeven,

   met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'relatie' de gezamenlijke minimale en maximale inhoud van de hoofdgebouwen op beide bouwvlakken

respectievelijk niet meer en niet minder mag bedragen dan is aangegeven;

g. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' is ten hoogste 1 bijgebouw toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
h. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
i. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m 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.

6.4 Vergunningplicht voor afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3, onder e voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als "Waarde - Archeologie - 2".

7.2 Functieomschrijving

Een als "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen locatie heeft behalve de andere toegelaten functies, een functie voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.3.1 Bouwregels ten behoeve van de functie Waarde - Archeologie - 2

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie "Waarde - Archeologie - 2" worden gebouwd.

7.3.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende functies en activiteiten

a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende Functies en activiteiten mag worden gebouwd, tenzij de 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;
b. het bepaalde sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.4 Vergunningplicht voor afwijken

7.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.2, sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

7.4.2 Voorwaarden

Indien uit het sub 7.4.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld sub 7.4.1, vraagt het bevoegd gezag aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoekt het bevoegd gezag de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

7.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,0 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,4 meter beneden het maaiveld;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld bedraagt;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,4 meter beneden het maaiveld;
f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,4 meter beneden het maaiveld;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,4 meter beneden het maaiveld.

7.5.2 Uitzonderingsregel

Het sub 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,4 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;

b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
b. Voor zover de sub 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.5.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld sub 7.5.3. Bij een negatief advies verzoekt het bevoegd gezag de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde functiegrenzen, mogen in afwijking van het omgevingsplan worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde sub a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in Artikel 14, lid 14.1 niet van toepassing.

10.3 Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een functievlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

10.4 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'Beleid parkeernormen' (Bijlage 1) bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.

d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

10.5 Vergunningplicht voor afwijken parkeergelegenheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4, sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4, sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het 'Beleid parkeernormen'.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4, sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het 'Beleid parkeernormen' voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4, sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het 'Beleid parkeernormen' voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4, sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het 'Beleid parkeernormen' voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven functie, de functieomschrijving en de overige regels, waaronder in ieder geval wordt verstaan het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

11.2 Vergunningplicht voor afwijken

Het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde in lid 11.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Vergunningplicht voor het afwijken

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functie gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het TAM-Omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan op de locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1
Beleid parkeernormen



Gemeente Sluis

Beleid parkeernormen

Colofon

Documentgegevens

Titel	Beleid parkeernormen
Rapportnummer	000105_R02_D
Datum	23|09|2021
Status	Vastgesteld door de gemeenteraad

Opdrachtgever

Naam	Gemeente Sluis



Contactpersoon	Marnix den Boeft
Adresgegevens	Nieuwstraat 22 4501 BD, Oostburg

Opdrachtnemer

Naam	Juust BV
Adresgegevens	Goessestraatweg 17a 4421 AD, Kapelle
Auteur(s)	Laurens Torbijn Jan d'Haens
Contactgegevens	jan@juust.nl 06-28637530

Inhoudsopgave

01 | Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en doel *4*
1.2 Krachtig Verbonden 2021 *4*

02 | Kader **5**
2.1 Gebiedsafbakening en stedelijkheidsgraad *5*
2.2 Uitgangspunten *5*
2.2.1 Bestaande omgeving 5
2.2.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 5
2.2.3 Verbouw en vervangende nieuwbouw 5
2.3 Alternatieven *6*
2.3.1 Parkeren op eigen terrein 6
2.3.2 Parkeren opvangen door benutting van bestaande parkeerruimte 6
2.3.3 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte 7
2.3.4 Mobiliteitsalternatieven 7
2.3.5 Afkopen door financiële bijdrage 7
2.3.5 Afwijkingsbevoegdheid college B&W 7
2.3.5. Overgangsregeling 7
2.3.6 Acceptabele loopafstanden 7
2.4 Maatvoering *8*

03 | Parkeernormen **9**
3.1 Aandachtspunten *9*
3.2 Aanwezigheidspercentages *10*

04 | Toepassing en voorbeelden **11**
4.1 De parkeerbalans *13*
4.2 Voorbeelden *14*
4.2.1 Voorbeeld: enkelvoudige nieuwbouw 14
4.2.2 Voorbeeld: functiemenging 15

Bijlage 1 | Gebiedsindeling

Bijlage 2 | Parkeernormen
Bijlage 3 | Centrumgebieden

01 | Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit beleidsstuk is tweeledig. Enerzijds juridisch en anderzijds ruimtelijk-economisch. Het onderdeel parkeren dat voorheen in een passage in de bouwverordening was opgenomen, is sinds 2014 niet meer van kracht. Op bestemmingsplannen die voor 29 november 2014 zijn vastgesteld, waren de parkeernormen uit de bouwverordening tot 1 juli 2018 nog van kracht door het overgangsrecht. Bestemmingsplannen die zijn vastgesteld na 29 november 2014 vielen niet onder dit overgangsrecht. Om ongewenste situaties te voorkomen, dienen parkeernormen op te worden genomen in een (overkoepelend) bestemmingsplan.

Ruimtelijk-economisch gezien streven we na om op een adequate manier om te gaan met de afstemming tussen parkeervraag- en aanbod. Een parkeernota waarin uitgangspunten en normen zijn opgenomen die specifiek voor de gemeente Sluis van toepassing zijn, maakt dit mogelijk. Het doel van de parkeernota is om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten het benodigde aantal (en de vorm van) parkeerplaatsen te kunnen bepalen, om zo de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Tevens wordt zo de toepassing van de normering inzichtelijker en eenduidiger. Niet alleen intern bij de gemeente Sluis, maar ook bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars wordt duidelijk welke normen worden gehanteerd en waarop wordt getoetst bij een aanvraag omgevingsvergunning, het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke ontwikkeling. Ook biedt een dergelijke nota mogelijkheid om nieuwe initiatieven ten aanzien van parkeren te beoordelen en te faciliteren.

Deze nota is onderdeel van het paraplubestemmingsplan parkeren en aangesloten is bij de landelijk gebruikte kencijfers voor parkeernormering van het CROW (publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'). Deze publicatie vormt de basis voor de parkeernormen uit deze nota die specifiek voor Sluis van toepassing zijn. De parkeernormering uit dit beleidsstuk dient als toetsinstrument voor een aanvraag omgevingsvergunning. Het stuk is alleen van toepassing wanneer er sprake is van (ver)bouwen en een gebruikswijziging, die niet in overeenstemming is met het geldend planologisch regime (bestemmingsplan of beheersverordening) en waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Er is sprake van transparantie waardoor voor alle betrokken partijen duidelijk is hoe met de parkeernormen wordt omgegaan.

1.2 Krachtig Verbonden 2021

Op 25 februari 2021 is het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021'vastgesteld. In dat visiedocument is per beleidsterrein de beleidskoers uitgezet. De uitwerking van de beleidsdoelen wordt opgenomen in concrete beleidsstukken. In paragraaf 1.3 Verkeer, Vervoer en Waterstaat is het thema parkeren opgenomen. Geconstateerd is dat duidelijke regelgeving omtrent parkeren bij nieuwbouw ontbreekt. Het volgende doel is geformuleerd: *"juridisch kloppend en goed uitvoerbaar (praktisch) parkeerbeleid bij nieuwbouw'.*

Dit parkeernormenbeleid vormt een uitwerking van het beleidsdoel zoals vastgelegd in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021'. Het hiermee verbonden paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening zien toe op de juridische borging van dit beleid.

02 | Kader

In dit hoofdstuk wordt toegelicht wanneer deze beleidsnota van toepassing is en welke uitgangspunten we hanteren.

2.1 Gebiedsafbakening en stedelijkheidsgraad

Het gebied waarop deze nota van toepassing is, is de gehele gemeente Sluis exclusief deelgebieden waarvoor reeds specifieke parkeernormen zijn opgesteld (Havengebied Breskens, Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad). Voor Cadzand-Bad geldt specifiek het parkeerbeleid volgend uit bijlage 10 van het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (vastgesteld 25 februari 2010), of diens opvolger. Volgens het CBS is Sluis een niet stedelijke gemeente. De gemeente kent een lage adressendichtheid en de afstand tussen voorzieningen is relatief groot. Door deze relatief grote afstand en de hiernaast beperkt beschikbare mobiliteitsalternatieven, is men genoodzaakt de auto te gebruiken als hoofdvervoersmiddel. Het verschil in bereikbaarheid van een bestemming midden in een kern en een bestemming aan de rand van een kern is nihil. De omvang van de woongebieden is dermate beperkt dat er geen sprake is van verschil in bereikbaarheidsprofiel van bijvoorbeeld centrum en de randen. Het betekent dus ook dat ongeacht de bestemming de auto vrijwel altijd zal worden gebruikt voor een verplaatsing. Door dit gegeven beschouwen we alle kernen in de gemeente als 'rest bebouwde kom' (in deze nota verder: bebouwde kom). Alle gebieden buiten de bebouwde kom beschouwen we als 'buitengebied'.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Bestaande omgeving

De parkeernormen uit deze nota zijn niet van toepassing op bestaande functies. We kunnen niet met terugwerkende kracht bepalen of er sprake is van een adequate parkeersituatie. Bij het oplossen van bestaande parkeerkwesties passen we om tot oplossingsrichtingen te komen maatwerk toe op basis van een parkeeronderzoek.

2.2.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen ligt het anders. Deze nemen een eigen parkeervraag met zich mee en genereren zodoende parkeerdruk. Hierop zijn de parkeernormen uit deze nota wél van toepassing. Met nieuwe ontwikkelingen wordt nieuwbouw bedoeld (een ontwikkeling van 'niets' naar 'iets'). Bij nieuwbouwplannen wordt de parkeervraag in zijn geheel berekend.

Vrijstelling

Een uitzondering vormen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel, horeca, dienstverlening etc.) in de centrumgebieden van de grotere kernen zoals deze zijn aangeduid in bijlage 3 bij dit beleid. Het gaat om de centrumgebieden van de kernen Oostburg, Sluis, IJzendijke, Breskens en Aardenburg, Binnen de centrumgebieden zijn reeds diverse functies mogelijk, waarvoor parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstand beschikbaar zijn. Bij nieuwbouw worden in deze gebieden geen extra parkeerplaatsen geëist, tenzij het gaat om:

- de realisatie van appartementencomplexen;
- detailhandels- of horeca-activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van 500m² of meer;
- een supermarkt of volumineuze detailhandelsactiviteiten zoals een bouwmarkt.

2.2.3 Verbouw en vervangende nieuwbouw

Ook bij vergroting, uitbreiding, splitsing of vervangende nieuwbouw gebruiken we de parkeernormen uit deze nota. Bij een groei in gebruik als gevolg van de verbouwing neemt de ontwikkeling (vaak) ook een extra parkeervraag met zich mee. Bij uitbreidingsplannen wordt de oude parkeervraag van de huidige functie in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag. Dit levert een overschot of een tekort op. Een overschot (dus huidige parkeervraag groter dan de nieuwe) heeft geen gevolgen. Indien er sprake is van een tekort, is het verschil in parkeervraag maatgevend. Dezelfde rekenmethode gebruiken we bij

een functiewijziging (al dan niet in combinatie met een verbouwing) waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Bij vervangende nieuwbouw vindt geen verrekening plaats.

Een parkeervraag van 2 of kleiner (≤2,0) wordt verwaarloosd. Op deze wijze wordt bereikt dat voor bouwplannen met een kleine parkeervraag geen onderbouwing ten aanzien van parkeren dient te worden opgeleverd. De grenswaarde is hierbij 2,0 parkeerplaatsen. Bij een parkeervraag van 2,1 of groter (≥2,1) dient wel onderbouwd te worden hoe dit geregeld wordt. Dit omdat er in tegenstelling tot de reguliere afrondingsregels altijd naar boven wordt afgerond bij het berekenen van de parkeervraag. In geval van een bestaand tekort kan niet worden geëist dat er wordt gecompenseerd. Wél is het zeer ongewenst om een bestaand parkeerprobleem te handhaven. Om deze reden moet dan ook altijd samen met de initiatiefnemer worden bezien of het oplossen van het bestaande probleem tot de mogelijkheden behoort.

Vrijstelling
Ook hier vormen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel, horeca, dienstverlening etc.) in de centrumgebieden van de grotere kernen zoals deze zijn aangeduid in bijlage 3 bij dit beleid een uitzondering. Het gaat om de centrumgebieden van de kernen Oostburg, Sluis, IJzendijke, Breskens en Aardenburg. Binnen de centrumgebieden zijn reeds diverse functies mogelijk, waarvoor parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstand beschikbaar zijn. Bij verbouw, vervangende nieuwbouw of functiewijziging worden in deze gebieden geen extra parkeerplaatsen geëist, tenzij het gaat om:

- de realisatie van appartementencomplexen;
- detailhandels- of horeca-activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van 500m² of meer;
- een supermarkt of volumineuze detailhandelsactiviteiten zoals een bouwmarkt.

2.3 Alternatieven

2.3.1 Parkeren op eigen terrein
In beginsel dient een bouwplan aan de parkeerverplichting te voldoen op eigen terrein. Wanneer aangetoond kan worden dat dit onmogelijk/ongewenst is, kan hiervan worden afgeweken. Dit kan op vijf manieren (zie uitleg in volgende deelparagrafen), waarbij alle afwijkingsmogelijkheden een bijdrage dienen te leveren aan een parkeeroplossing en de kwaliteit van de openbare ruimte:

1. Parkeren opvangen door benutting van bestaande parkeerruimte
2. Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte
3. Mobiliteitsalternatieven
4. Afkopen parkeervraag door financiële bijdrage
5. Afwijkingsbevoegdheid college B&W

2.3.2 Parkeren opvangen door benutting van bestaande parkeerruimte
Het kan voorkomen dat er in de directe omgeving van de ontwikkeling (zie acceptabele loopafstanden in bijlage 2) onvoldoende ruimte beschikbaar is om openbare parkeerplaatsen te realiseren. In dat geval kan ervoor worden gekozen om de parkeervraag op te vangen in de omgeving. Hiervoor kijken we eerst naar de aanwezige parkeerdruk middels een parkeeronderzoek. Een dergelijk onderzoek wordt doorgaans door de gemeente (direct of indirect), of door de initiatiefnemer zelf uitgevoerd. De kosten van een parkeeronderzoek worden (mits van toepassing) doorberekend aan de initiatiefnemer. Dit wordt middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer geregeld.

De ontwikkeling mag, wanneer parkeren op eigen terrein (niet volledig) gewenst of mogelijk is, geen onacceptabele parkeersituatie met zich mee brengen in de bestaande omgeving. We hanteren daarom als een maximaal acceptabele bezettingsgraad 85% voor gebieden met meerdere functies en een

bezettingsgraad van 90% voor woongebieden. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijven openbaar en kunnen niet door de initiatiefnemer worden geclaimd.

2.3.3 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte

De parkeerdruk kan echter niet altijd worden opgevangen in de bestaande situatie. Wanneer deze mogelijkheid niet aanwezig is, kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Hierbij houden we rekening met de loopafstanden uit bijlage 2 en met de kwaliteit van de omgeving. Door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt de realisatie van de parkeervoorziening(en) geregeld.

2.3.4 Mobiliteitsalternatieven

Er zijn ook situaties denkbaar waarbij een initiatief aspecten omvat die er voor zorgen dat er geen, minder of weinig verkeersgeneratie met autoverkeer ontstaat. Denk hierbij aan het inzetten van deelauto's, mobiliteitshubs, etc.. Initiatiefnemer kan dit gebruiken in de onderbouwing om zodanig aan te tonen dat geen of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Omdat dit nieuwe ontwikkelingen betreft is monitoring van het daadwerkelijke effect aan te bevelen.

2.3.5 Afkopen door financiële bijdrage

Als het realiseren van parkeren op eigen terrein (deels) niet mogelijk of ongewenst is, het gebruik van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte geen oplossing biedt en het fysiek realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte ook geen mogelijkheid is, kan middels een financiële bijdrage de parkeervraag worden afgekocht. Dergelijke bijdrage kan de gemeente dan investeren in (grootschalige) parkeergelegenheid, bereikbaarheid en overige modaliteiten om de gegenereerde parkeerdruk te compenseren. De bijdragen worden door het college zo snel mogelijk (uiterlijk binnen 5 jaar) aantoonbaar geïnvesteerd in bereikbaarheids- en mobiliteitsverbeteringen.

2.3.5 Afwijkingsbevoegdheid college B&W

In specifieke uitzonderingsgevallen kan het college geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernorm. Deze afwijkingsbevoegdheid mag dan echter niet plaatsvinden op verkeerskundige gronden, aangezien:

- De parkeervraag op verkeerskundige wijze bepaald wordt volgens de normen uit deze nota;
- De ontwikkeling de bereikbaarheid in het gebied zodanig verslechtert dat het verkeerskundig onwenselijk is (benodigde parkeerplaatsen worden niet afgekocht of gerealiseerd en de parkeerdruk neemt daardoor toe).

Deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen door het college worden toegepast, met hierbij als kanttekening dat dit terughoudend gedaan wordt. Het opstellen van een zorgvuldige motivatie waarin de aantoonbare bijzondere omstandigheden en overwegende bezwaren uiteen worden gezet en waarom de afwijkingsbevoegdheid dan wordt toegepast, is noodzakelijk. Voorwaarden voor de afwijking van de parkeernorm op basis van deze bevoegdheid zijn voornamelijk een groot maatschappelijk belang.

2.3.5. Overgangsregeling

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of toestemming anderszins is ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota en het paraplubestemmingsplan of paraplubeheersverordening waarin deze nota is verankerd, worden de parkeernormen uit deze nota niet toegepast. De vóór inwerkingtreding van deze nota geldende parkeernormen worden in deze gevallen gebruikt.

2.3.6 Acceptabele loopafstanden

Het gebruik van bestaande parkeerplaatsen of het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte dient op loopafstand van de ontwikkellocatie plaats te vinden. Wat een acceptabele loopafstand is, wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de functie, het specifieke gebied waar het bouwplan gerealiseerd wordt en een aantal ruimtelijke aspecten aan een looproute zoals sociale veiligheid, aantrekkelijkheid et cetera. De CROW-richtlijnen voor acceptabele loopafstanden zijn als leidraad gebruikt (zie tabel in bijlage 2). De loopafstanden betreffen de daadwerkelijk gelopen afstand. Het betreft richtlijnen waarbij enige marge in acht genomen kan te

worden. Onder andere de aantrekkelijkheid van de looproute maar ook aspecten als betaald parkeren (hoogte van het bedrag) zijn hier van invloed op. Uitgangspunt is dat we de opgegeven afstand aanhouden. Initiatiefnemer kan motivatie aanleveren waarom in voorliggend geval een grotere dan wel kortere afstand van toepassing is.

2.4 Maatvoering

In deze paragraaf definiëren we de volgende parkeervakken conform de richtlijnen van ASVV 2012 (of de meest recente versie van deze publicatie).

Haaks parkeren
We gaan uit van de volgende afmetingen voor een haaks parkeervak: tenminste 2,50 meter bij 5,00 meter.

Langsparkeren
We gaan uit van de volgende afmetingen voor een langsparkeervak: tenminste 6,00 meter bij 2,00 meter.

Parkeren voor mindervaliden
We gaan uit van de volgende afmetingen voor een gehandicaptenparkeervak: tenminste 3,50 meter bij 6,00 meter.

03 | Parkeernormen

Per functietype wordt een parkeernorm gehanteerd met bijbehorende bandbreedtes om flexibiliteit mogelijk te maken. De toe te passen parkeernormen zijn te vinden in bijlage 2.

Voor de kern Oostburg is op 12 september 2017 een beleidsregel parkeren vastgesteld. Voor deze kern blijven de daarin in bijlage 1 opgenomen parkeernormen gelden en gelden niet de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 van dit beleid parkeernormen voor de gehele gemeente. De beleidsregel voor de kern Oostburg is bij de paraplubeheersverordening als bijlage gevoegd. De wijze waarop de normen worden toegepast zoals omschreven in dit nieuwe beleid parkeernormen is wel van toepassing voor de kern Oostburg.

3.1 Aandachtspunten

Grotendeels vormt CROW-publicatie 381 de basis voor de normen en richtlijnen uit deze nota. Deze publicatie is gebaseerd op stedelijkheidsgraad en gebiedstype. Daardoor is al rekening gehouden met specifieke kenmerken van regio's. De stedelijkheidsgraad en de gebiedstypen in de gemeente Sluis leiden er zo toe dat er een hoger autogebruik is. Aan de hand van deze systematiek en de gegevens in Sluis is gekeken of wijzigingen in de landelijke richtlijn noodzakelijk zijn. Dit heeft geresulteerd in de volgende aandachtspunten die specifiek voor de gemeente Sluis van toepassing zijn.

Hotel

CROW stelt in haar publicatie het parkeerkencijfer per 10 hotelkamers (rest bebouwde kom, niet stedelijk, 4 sterrenhotel) op 7,0 – 8,0 parkeerplaatsen. Voor de gemeente Sluis zou dit betekenen dat een deel van de hotelgasten een ander vervoersmiddel dan de auto gebruikt om het hotel te bereiken. Dit vinden we voor de gemeente Sluis niet realistisch en we gaan daarom uit van een parkeernorm van 11,0 (minimaal 10,0 en maximaal 12,0) per 10 hotelkamers (4-persoons), waarin het aandeel voor personeel reeds is opgenomen. Bij suites voor meer dan 6 personen gaan we uit van een parkeernorm van 22,0 (minimaal 21,0 en maximaal 23,0) per 10 suites (>6 persoons).

Recreatievoorziening (vakantiewoning, stacaravan, kampeerterrein) voor verhuur

Omdat het gebruik van een (grote) vakantiewoning zeer divers is en per situatie verschilt, kijken we hier naar het aantal slaapplaatsen per vakantiewoning. Het aantal parkeerplaatsen wordt dan als volgt bepaald:

- Vakantiewoning 0-4 slaapplaatsen: 1 eenheid
- Vakantiewoning 5-8 slaapplaatsen: 2 eenheden
- Vakantiewoning 9-12 slaapplaatsen: 3 eenheden
- Vakantiewoning 13-16 slaapplaatsen: 4 eenheden
- Vakantiewoning 17-20 slaapplaatsen: 5 eenheden
- Etc.

De voorgestelde parkeernorm gaat op voor 1 eenheid. Een vakantiewoning met 17-20 slaapplaatsen telt dan dus 5 maal de norm.

Elektrisch, waterstof en autonoom

Vanwege de onvoorspelbaarheid van de opkomende trend met betrekking tot elektrisch, op waterstof en autonoom rijden en parkeren, verwijzen we naar de mobiliteitsvisie Sluis.

Fietsparkeerkencijfers

Voor parkeerkencijfers met betrekking tot fietsen verwijzen we naar CROW-publicatie ASVV 2012 (6.3.5.3 Overzicht fietsparkeerkencijfers). De cijfers zijn bedoeld voor solitaire functies en niet geschikt voor gebieden met grote menging van functies.

3.2 Aanwezigheidspercentages

Wanneer er meerdere functies in het plan opgenomen zijn met verschillende piekmomenten kan er sprake zijn van uitwisseling tussen plaatsen, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Met het opstellen van een parkeerbalans kunnen de mogelijkheden tot dubbelgebruik inzichtelijk worden gemaakt. Hiervoor gebruiken we tabel 'aanwezigheidspercentages' uit bijlage 2 waarin aanwezigheidspercentages zijn aangegeven per functie.

04 | Toepassing en voorbeelden

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe een parkeerbalans wordt opgesteld. We leggen uit welke stappen te nemen en hoe het eindresultaat eruit komt te zien aan de hand van enkele voorbeelden.

4.1 De parkeerbalans

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, maar slechts een deel ervan. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en de loopafstanden naar de bestemming.

De opgenomen parkeernormen en aanwezigheidspercentages uit bijlage 2 geven indicatief de omvang aan van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek kan nauwkeuriger inzicht geven in lokale omstandigheden en in de te hanteren kencijfers. In drie stappen wordt hier uitgelegd hoe een parkeerbalans tot stand komt. Hoofdstuk 1, 2, 3 en de bijlagen vormen de basis voor het opstellen van de parkeerbalans.

1. Initiatief

Eerst bepalen we het beoogd programma. Dit kan één enkele ontwikkeling zijn of kunnen meerdere functies bij elkaar zijn. Belangrijk hierbij is dat de eenheid erbij wordt vermeld (per m² bvo of per woning). Ook is het relevant om te kijken of parkeren op eigen terrein een mogelijkheid is.

2. Parkeernormen

Bij de beoogde ontwikkeling(en) hoort een parkeernorm (met een bepaalde bandbreedte) uit bijlage 2. We gaan hierbij in principe uit van de norm. Indien het wenselijk is, kan gemotiveerd worden afgeweken tot het vastgestelde minimum of maximum. Indien parkeren op eigen terrein in het plan is opgenomen, gebruiken we hier de berekeningsgetallen (tabel eigen terrein) uit bijlage 2.

3. Berekening

De ontwikkelingen met de daarbij horende parkeernorm is in beeld gebracht en de berekening kan worden gemaakt. Dit doen we door de norm horend bij de ontwikkeling te vermenigvuldigen met de eenheid hiervan. De uitkomst hiervan is het benodigd aantal parkeerplaatsen. Als er sprake is van parkeren op eigen terrein, vermenigvuldigen we indien van toepassing het aantal eenheden van de bijbehorende ontwikkeling met het berekeningsaantal van het type (oprit of garagebox bijv.). Indien niet alles op eigen terrein kan worden opgevangen dient de rest in de openbare ruimte te worden voorzien.

4. Hoe zit het in het plan?

Wanneer we te maken hebben met meerdere functies in het plan, zoeken we middels een parkeerbalans uit of het gebruik van de nodige parkeerplaatsen gecombineerd kan worden. De bewoners van appartementen boven een winkelvoorziening hebben bijvoorbeeld 's nachts behoefte aan een parkeerplaats, maar tijdens winkeluren niet. In bijlage 2 staan aanwezigheidspercentages waarmee het maatgevende moment kan worden bepaald. Hoe dit eruit ziet zien we in de voorbeelden in de volgende paragraaf.

4.2 Voorbeelden

Om de werkwijze ook praktisch inzichtelijk te maken komen in deze paragraaf enkele voorbeelden aan bod. Het gaat in de voorbeelden om de berekeningswijze en de mogelijkheid tot menging. Deze voorbeelden zijn fictief en worden in werkelijkheid dus niet gerealiseerd.

4.2.1 Voorbeeld: enkelvoudige nieuwbouw

1. Initiatief

Een ontwikkelaar wil graag het volgende (fictieve) programma realiseren middels een nieuwe ontwikkeling op braakliggend terrein in Oostburg:

- 8 koopwoningen (twee onder-een-kap) met elk een garage zonder oprit.

2. Parkeernormen

Tabel 1: relevante parkeernormen voorbeeld 1

Functie	Parkeernorm	Berekening per
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	Woning

Tabel 2: relevante normen eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Garage zonder oprit	1,0	0,4	n.v.t.

3. Berekening

Parkeervraag:	$8 * 2{,}2 = 18{,}2$	= 19
Waarvan op eigen terrein:	$8 * 0{,}4 = 3{,}2$	= 3
Resteert in openbare ruimte		= 16

4. Hoe zit het in het plan?

Omdat het over een ontwikkeling met één functie gaat, wordt er niet naar uitwisseling tussen functies gekeken met aanwezigheidspercentages. De parkeerbalans ziet er dan uit zoals in de onderstaande tabel. De totale parkeervraag is 18,2 (dus 19). Ondanks dat er 8 garages (zonder oprit) worden gerealiseerd zijn er nog 16 plaatsen in de openbare ruimte benodigd. Een garage rekenen we als 0,4 parkeerplaats, omdat deze in de praktijk vaak anders worden gebruikt (bijkeuken, fietsenstalling, etc).

Tabel 3: parkeerbalans voorbeeld 1

	Aantal parkeerplaatsen
Wonen, twee-onder-een-kap, koop - Waarvan niet openbaar (privé) - Waarvan openbaar	 3 16
Totaal	**19**

4.2.2 Voorbeeld: functiemenging

1. Initiatief

Een ontwikkelaar wil graag het volgende (fictieve) programma realiseren middels een herontwikkeling in de kern Sluis:

Beoogd programma:
- 10 koopappartementen uit de duurdere sector met parkeerkelder. In deze parkeerkelder is plaats voor 10 auto's. De kelder is niet openbaar togenakelijk;
- Een restaurant van 300 m² bruto vloeroppervlak (bvo);

2. Parkeernormen

Tabel 4: relevante parkeernormen voorbeeld 2

Functie	Parkeernorm	Berekening per
Koop, appartement, duur	2,1	Woning
Restaurant	15,0	100 m² bvo

3. Berekening

Parkeervraag appartementen (totaal): $10 * 2{,}1 = 21{,}0$
Parkeervraag appartementen (bewoners): $10 * 1{,}8 = 18{,}0$
Parkeervraag appartementen (bezoekers): $10 * 0{,}3 = 3{,}0$

Eigen terrein appartementen: $10 * 1{,}0 = 10{,}0$

Parkeervraag restaurant: $\frac{300}{100} * 15{,}0 = 45{,}0$
Totale parkeervraag zonder uitwisseling: $\mathbf{21 + 45{,}0 = 66{,}0}$

4. Hoe zit het in het plan?

Binnen deze ontwikkeling is het interessant om uit te zoeken of er uitwisseling plaats kan vinden tussen functies. Hiervoor raadplegen we de relevante aanwezigheidspercentages uit tabel 5 (bijlage 2 voor volledig overzicht). De parkeerbalans ziet er dan uit zoals in tabel 6. Het maatgevende moment is de zaterdagavond, waarbij de totale parkeervraag 65 is (met uitwisseling).

Tabel 5: relevante aanwezigheidspercentages voorbeeld 2

	Werkdag-				Koopavond	Zaterdag		Zondag-
	overdag	middag	avond	nacht		middag	avond	middag
Woningen bewoners	50%	20%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Restaurant	30%	40%	90%	0%	95%	70%	100%	40%

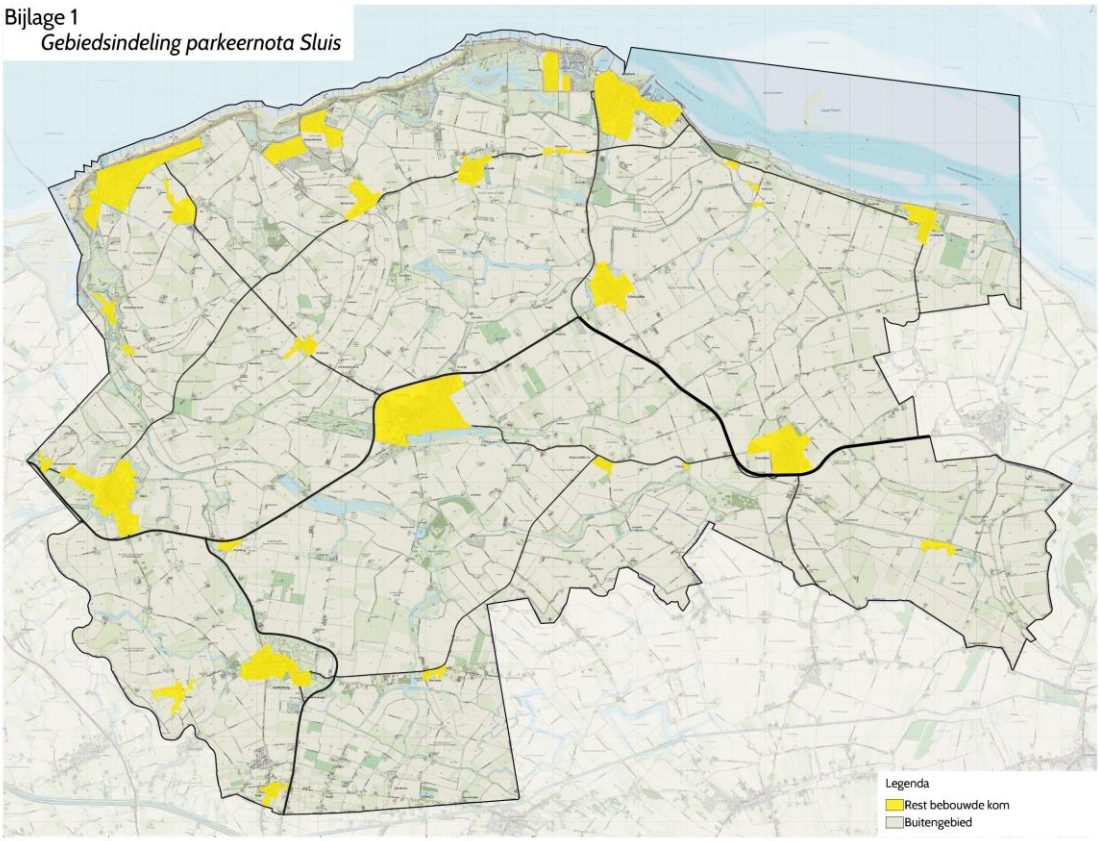
Parkeerbalans:

Tabel 6: parkeerbalans voorbeeld 2

	Maximaal	Werkdag-				Koopavond	Zaterdag-		Zondag-
		overdag	middag	avond	nacht		middag	avond	middag
Wonen, appartement, koop, duur (bewoners), totaal	18	9	4	17	18	15	11	15	13
- Waarvan niet-openbaar	10	5 (10)	2(10)	9 (10)	10 (10)	8 (10)	6 (10)	8 (10)	7 (10)
- Waarvan openbaar	8	4	3	8	8	7	5	7	6
Wonen, appartement, duur (bezoekers)	3	1	1	3	0	3	2	3	3
Restaurant	45	14	18	41	0	43	32	45	18
Totaal niet openbaar	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**
Totaal openbaar	**56**	**19**	**22**	**52**	**8**	**53**	**39**	**55**	**27**
Totaal	**66**	**29**	**32**	**62**	**18**	**63**	**49**	**65**	**37**

In de tabel maken we onderscheid tussen openbare en niet openbare parkeerplaatsen voor bewoners. De niet openbare zijn immers niet uitwisselbaar. Beide categorieën rekenen we om die reden apart door met de aanwezigheidspercentages. De zaterdagavond is maatgevend, waarbij de totale parkeervraag 65 is. Het combineren van parkeerplaatsen levert in dit geval slechts 1 parkeerplaats winst op.

Bijlage 1 | Gebiedsindeling



Overzicht plangebied en indicatieve indeling bebouwde kom-buitengebied.

Bijlage 2 | Parkeernormen

Tabel eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	n.v.t.
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	n.v.t.
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	n.v.t.
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	n.v.t.
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter diep

Parkeergelegenheid op eigen terrein benaderen we bij functiemenging altijd als 100% bezet omdat hier geen menging mogelijk is. De mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren wordt in woongebieden niet altijd benut (garage als opslagplaats). In theorie is er dus doorgaans meer plaats dan in de praktijk. Om die reden gebruiken we een berekeningsgetal.

Tabel acceptabele loopafstanden

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden
Wonen	100 meter (100-250 meter voor bezoekers)
Winkelen	200-600 meter
Werken	200-800 meter
Ontspannen	100-600 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Het gaat bij de toepassing van deze tabel om de daadwerkelijke loopafstanden (dus niet de afstand in vogelvlucht). Afhankelijk van de locatie en het type functie of woonvorm gaan we met deze afstanden flexibel om. Een situatie waarbij de richtlijn met enkele meters overschreden wordt, kan toch worden toegestaan.

Tabellen per hoofdgroep[1]

Hoofdgroep wonen	Parkeerkencijfers				Aandeel bezoekers	Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied			
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm		
Koop, huis, vrijstaand	0,4	2,3	0,4	2,4	0,3 per woning	Per woning
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0.4	2,2	0,4	2,2	0,3 per woning	Per woning
Koop, huis, tussen/hoek	0,4	2,0	0,4	2,0	0,3 per woning	Per woning
Koop, appartement, duur	0,4	2,1	0,4	2,1	0,3 per woning	Per woning
Koop, appartement, midden	0,4	1,9	0,4	1,9	0,3 per woning	Per woning
Koop, appartement, goedkoop	0,4	1,6	0,4	1,6	0,3 per woning	Per woning
Huur, huis, vrije sector	0,4	2,0	0,4	2,0	0,3 per woning	Per woning
Huur, huis, sociale huur	0,4	1,6	0,4	1,6	0,3 per woning	Per woning
Huur, appartement, duur	0,4	1,9	0,4	1,9	0,3 per woning	Per woning
Huur appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0,4	1,4	0,4	1,4	0,3 per woning	Per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,1	0,7	0,1	0,7	0,2 per kamer	Per kamer
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,05	0,25	0,05	0,25	0,2 per kamer	Per kamer
Serviceflat	0,2	1,2	0,2	1,2	0,3 per woning	Per woning
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	0,1	0,7	0,1	0,7	0,2 per kamer	Per kamer

[1] Normen gelden niet voor de kern Oostburg. Zie voor de kern Oostburg de 'beleidsregel parkeren kern Oostburg' (vastgesteld 12 september 2017). Tevens zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel, horeca, dienstverlening etc.) in centrumgebieden zoals aangeduid in bijlage 3 vrijgesteld van toepassing van deze normen. Binnen centrumgebieden worden ze wel toegepast indien het gaat om:

- de realisatie van appartementencomplexen of;
- detailhandels- of horeca-activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van 500m² of meer of;
- een supermarkt of volumineuze detailhandelsactiviteiten zoals een bouwmarkt.

.

Hoofdgroep werken	Parkeerkencijfers				Opmerking	Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied			
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm		
Kantoor (zonder baliefunctie)	0,25	2,55	0,25	2,55	Aandeel bezoekers 5%	Per 100 m² bvo
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	0,25	3,55	0,25	3,55	Aandeel bezoekers 20%	Per 100 m² bvo
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	0,25	2,35	0,25	2,35	Exclusief vrachtwagenparkeren, Aandeel bezoekers 5%	Per 100 m² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,25	1,05	0,25	1,05	Exclusief vrachtwagenparkeren, Aandeel bezoekers 5%	Per 100 m² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	0,25	1,95	0,25	1,95	Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven	Per 100 m² bvo

Hoofdgroep winkelen en boodschappen	Parkeerkencijfers				Aandeel bezoekers	Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied			
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm		
Buurtsupermarkt	1,0	4,3	n.v.t.	n.v.t.	89%	Per 100 m² bvo
Fullservice-supermarkt	1,35	6,15	n.v.t.	n.v.t.	93%	Per 100 m² bvo
Grote supermarkt (XL)	1,0	8,8	n.v.t.	n.v.t.	84%	Per 100 m² bvo
Groothandel specialist (bijvoorbeeld levensmiddelen, kantoorartikelen)	1,15	6,75	n.v.t.	n.v.t.	80%	Per 100 m² bvo
Groothandel algemeen	1,0	7,4	n.v.t.	n.v.t.	80%	Per 100 m² bvo
Buurt- en dorpscentrum	1,0	4,1	n.v.t.	n.v.t.	72%	Per 100 m² bvo
Wijkcentrum	1,0	5,0	n.v.t.	n.v.t.	76%	Per 100 m² bvo
Weekmarkt	0,045	0,225	n.v.t.	n.v.t.	85%	Per 100 m² bvo
Kringloopwinkel	0,25	1,95	0,25	2,25	89%	Per 100 m² bvo
Bruin- en witgoedzaken	0,75	8,15	0,75	9,25	92%	Per 100 m² bvo
Woonwarenhuis/woonwinkel	0,25	1,95	0,25	1,95	91%	Per 100 m² bvo
Woonwarenhuis (zeer groot)	0,75	5,15	0,75	5,15	95%	Per 100 m² bvo
Meubelboulevard/ woonboulevard	0,25	2,45	n.v.t.	n.v.t.	93%	Per 100 m² bvo
Winkelboulevard	0,25	4,45	n.v.t.	n.v.t.	94%	Per 100 m² bvo
Outletcentrum	1,0	10,4	1,0	10,4	94%	Per 100 m² bvo
Bouwmarkt	0,25	2,35	0,25	2,45	87%	Per 100 m² bvo
Tuincentrum/ groencentrum	0,25	2,65	0,25	2,85	89%	Per 100 m² bvo

Van de functie weekmarkt kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. 1 m¹ kraam = 6 m² bvo (indien geen parkeren achter kraam dan +1,0 parkeerplaats per standhouder).

De kengetallen van een warenhuis (zeer groot) zijn gebaseerd op vestigingen van circa 25.000 m² bvo.

Hoofdgroep onderwijs	Parkeerkencijfers				
	Bebouwde kom		Buitengebied		
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm	
Kinderdagverblijf (crèche)	0,1	1,4	0,1	1,5	Per 100 m² bvo
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,25	0,75	0,25	0,75	Per 100 m² bvo (exclusief kiss & ride)
Middelbare school (per 100 leerlingen)	1,0	4,9	n.v.t.	5,9	Per 100 m² bvo
ROC (per 100 leerlingen)	1,0	5,9	1,0	5,9	Per 100 m² bvo
Avondonderwijs (per 10 studenten)	1,0	6,9	1,0	10,5	Per 100 m² bvo

Hoofdgroep sport, cultuur en ontspanning	Parkeerkencijfers				Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied		
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm	
Bibliotheek	0,1	1,0	0,25	1,35	Per 100 m² bvo
Museum	2,4	10,6	n.v.t.	n.v.t.	Per 100 m² bvo
Bioscoop	1,0	11,2	1,0	13,7	Per 100 m² bvo
Filmtheater/filmhuis	1,0	7,9	1,0	9,9	Per 100 m² bvo
Theater/schouwburg	1,5	9,8	1,5	12	Per 100 m² bvo
Musicaltheater	0,5	4,0	0,5	5,1	Per 100 m² bvo
Casino	0,5	6,5	0,5	8,0	Per 100 m² bvo
Bowlingcentrum	0,5	2,8	0,5	2,8	Per bowlingbaan
Biljart-/snookercentrum	0,25	2,35	0,25	1,75	Per tafel
Dansstudio	0,5	5,5	1,5	6,4	Per 100 m² bvo
Fitnessstudio/sportschool	0,5	4,8	0,5	6,5	Per 100 m² bvo
Fitnesscentrum	0,5	6,3	0,5	7,4	Per 100 m² bvo
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	0,5	9,3	0,5	10,3	Per 100 m² bvo
Sauna, hammam	0,5	6,7	0,5	7,3	Per 100 m² bvo
Sporthal	0,25	2,85	0,25	3,45	Per 100 m² bvo
Sportzaal	0,25	2,85	0,25	3,55	Per 100 m² bvo
Tennishal	0,1	0,5	0,1	0,5	Per 100 m² bvo
Squashhal	0,1	2,7	0,1	3,2	Per 100 m² bvo
Zwembad overdekt	1,0	11,5	1,0	13,3	Per 100 m² bassin
Zwembad openlucht	1,0	12,9	1,0	15,8	Per 100 m² bassin
Zwemparadijs	1,0	4,0	1,0	4,0	Per 100 m² bvo
Sportveld	7,0	20,0	7,0	20,0	Per ha netto terrein
Jachthaven	0,1	0,6	0,1	0,6	Per ligplaats
Golfoefencentrum (pitch and putt)	2,0	51,1	2,0	56,2	Per centrum
Golfbaan (18 holes)	10,0	96,0	10,0	118,3	Per 18 holes, 60 ha
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	2,5	4,7	2,5	5,1	Per 100 m² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	2,5	5,6	2,5	6,1	Per 100 m² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	1,5	5,9	1,5	6,4	Per 100 m² bvo
Kinderboerderij	2,5	4,7	2,5	5,1	Per gemiddelde boerderij
Manege (paardenhouderij)	n.v.t.	n.v.t.	0,1	0,4	Per box
Volkstuin	0,15	1,35	0,15	1,45	Per 10 tuinen
Plantentuin (botanische tuin)	2,5	10,5	2,5	13,5	Per gemiddelde tuin

Bij de functie manege (paardenhouderij) kunnen alleen globale parkeerkencijfers worden gegeven. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Hoofdgroep horeca en (verblijfs-) recreatie	Parkeerkencijfers				Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied		
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm	
Camping (kampeerterrein)	n.v.t.	n.v.t.	0,1	1,2	Per standplaats (max. aantal slaapplaatsen, zie toelichting hoofdstuk 3)
Vakantiewoning		1	2,1	1	Per eenheid (een eenheid is 4 slaapplaatsen)
1* Hotel	0,5	11,0	0,5	11,0	Per 10 hotelkamers
2* Hotel	0,5	11,0	0,5	11,0	Per 10 hotelkamers
3* Hotel	0,5	11,0	0,5	11,0	Per 10 hotelkamers
4* Hotel	0,5	11,0	0,5	11,0	Per 10 hotelkamers
5* Hotel	0,5	11,0	0,8	12,6	Per 10 hotelkamers
Café/bar/cafetaria	1,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	Per 100 m² bvo
Restaurant (incl. fastfood)	1,0	15,0	n.v.t.	n.v.t.	Per 100 m² bvo
Discotheek	2,0	20,8	2,0	20,8	Per 100 m² bvo
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	2,5	8,5	n.v.t.	n.v.t.	Per 100 m² bvo

Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	Parkeerkencijfers				Eenheid
	Bebouwde kom		Buitengebied		
	Bandbreedte	Norm	Bandbreedte	Norm	
Huisartsenpraktijk (-centrum)	0,25	3,25	0,25	3,25	Per behandelkamer
Apotheek	0,25	3,35	n.v.t.	n.v.t.	Per apotheek
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	0,25	1,95	0,25	1,95	Per behandelkamer
Consultatiebureau	0,25	2,15	0,25	2,15	Per behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	0,25	2,15	0,25	2,15	Per behandelkamer
Tandartsenpraktijk (-centum)	0,25	2,55	0,25	2,65	Per behandelkamer
Gezondheidscentrum	0,25	2,45	0,25	2,45	Per behandelkamer
Ziekenhuis	0,1	1,9	0,1	2,0	Per 100 m² bvo
Crematorium	0,5	30,1	5,0	30,1	Per (deels) gelijktijdige plechtigheid
Begraafplaats	5,0	31,6	5,0	31,6	Per (deels) gelijktijdige plechtigheid
Penitentiaire inrichting	0,25	3,25	0,25	3,65	Per 10 cellen
Religiegebouw	0,05	0,15	n.v.t.	n.v.t.	Per zitplaats
Verpleeg-/ verzorgingstehuis	0,1	0,6	n.v.t.	n.v.t.	Per wooneenheid

Aanwezigheidspercentages

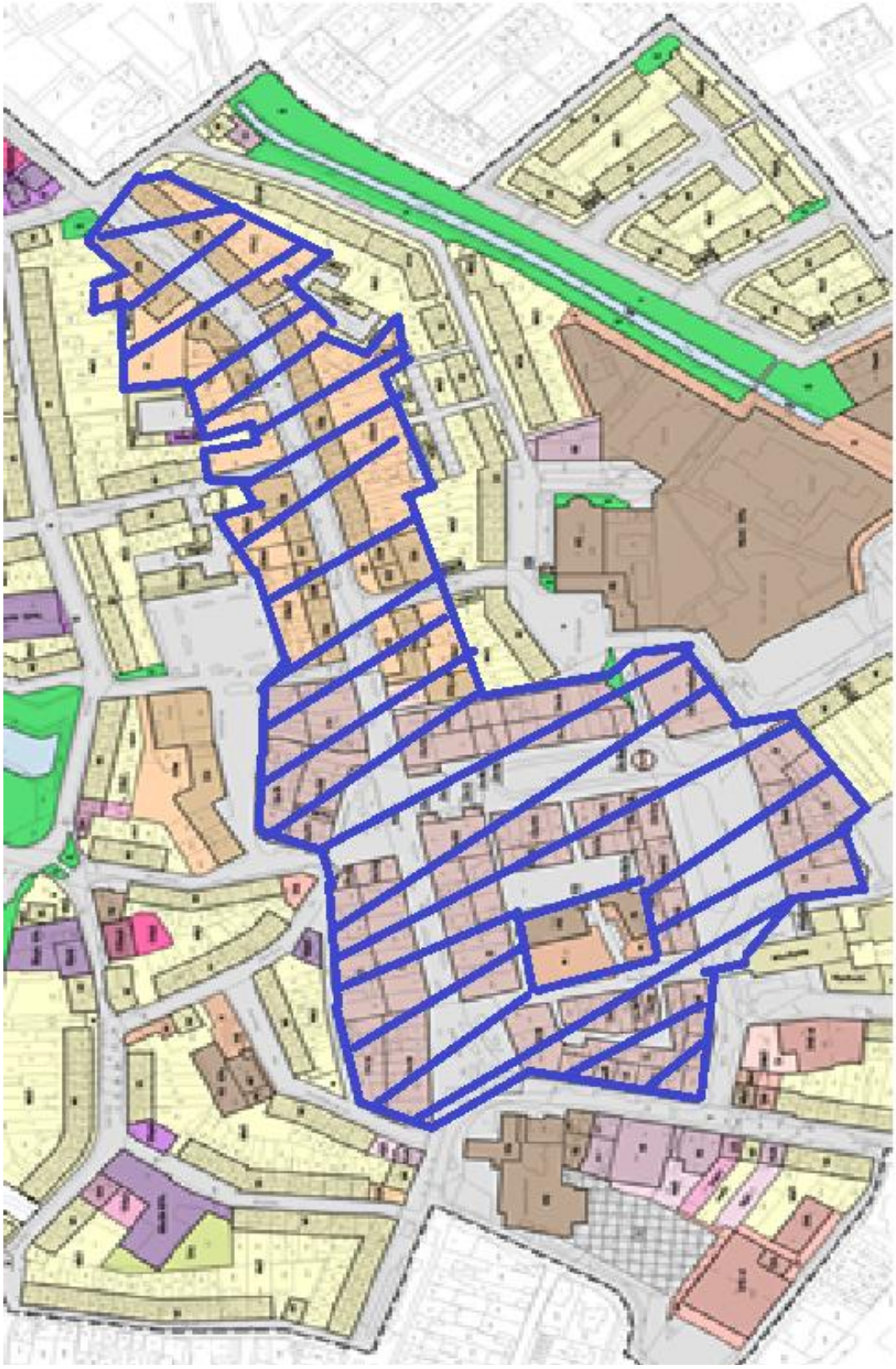
	Werkdag-				Koop-avond	Zaterdag-		Zondag-	Opmerking
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%	
Kantoren/ bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	Indien op zaterdag open: 100%.
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	0%	0%	0%	Indien 's avonds open: 70%. Indien koopzondag 100%.
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%	Indien 's avonds open: 70%. Indien koopzondag 100%.
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%	Indien koopzondag 100%.
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%	
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%	
Bioscoop/ theater/ podium e.d.	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	75%	
Sociaal medisch: arts/therapeut /consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%	
Verpleeghuis/ verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%	
Ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%	
Ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%	
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	

Dubbelgebruik en menging is niet altijd mogelijk. Zo zijn bijvoorbeeld privéparkeerplaatsen nabij woningen niet toegankelijk voor restaurantbezoekers. Wanneer parkeerplaatsen niet uitwisselbaar zijn gebruiken we op elk moment van de dag een aanwezigheidspercentage van 100%.

De kolom koopavond is enkel bedoeld voor wanneer er sprake is van een traditionele koopavond.

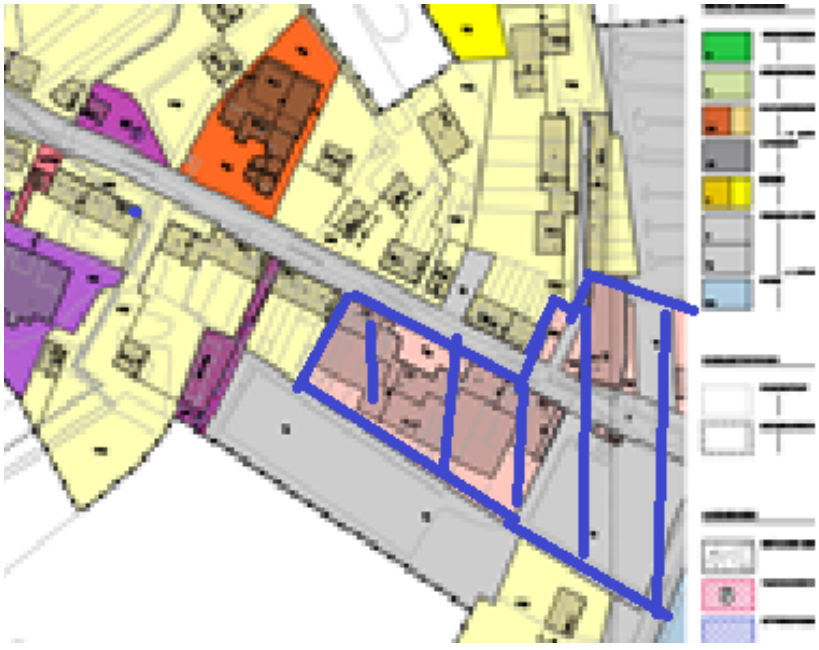
Bijlage 3 | Centrumgebieden

Centrumgebied kern Oostburg

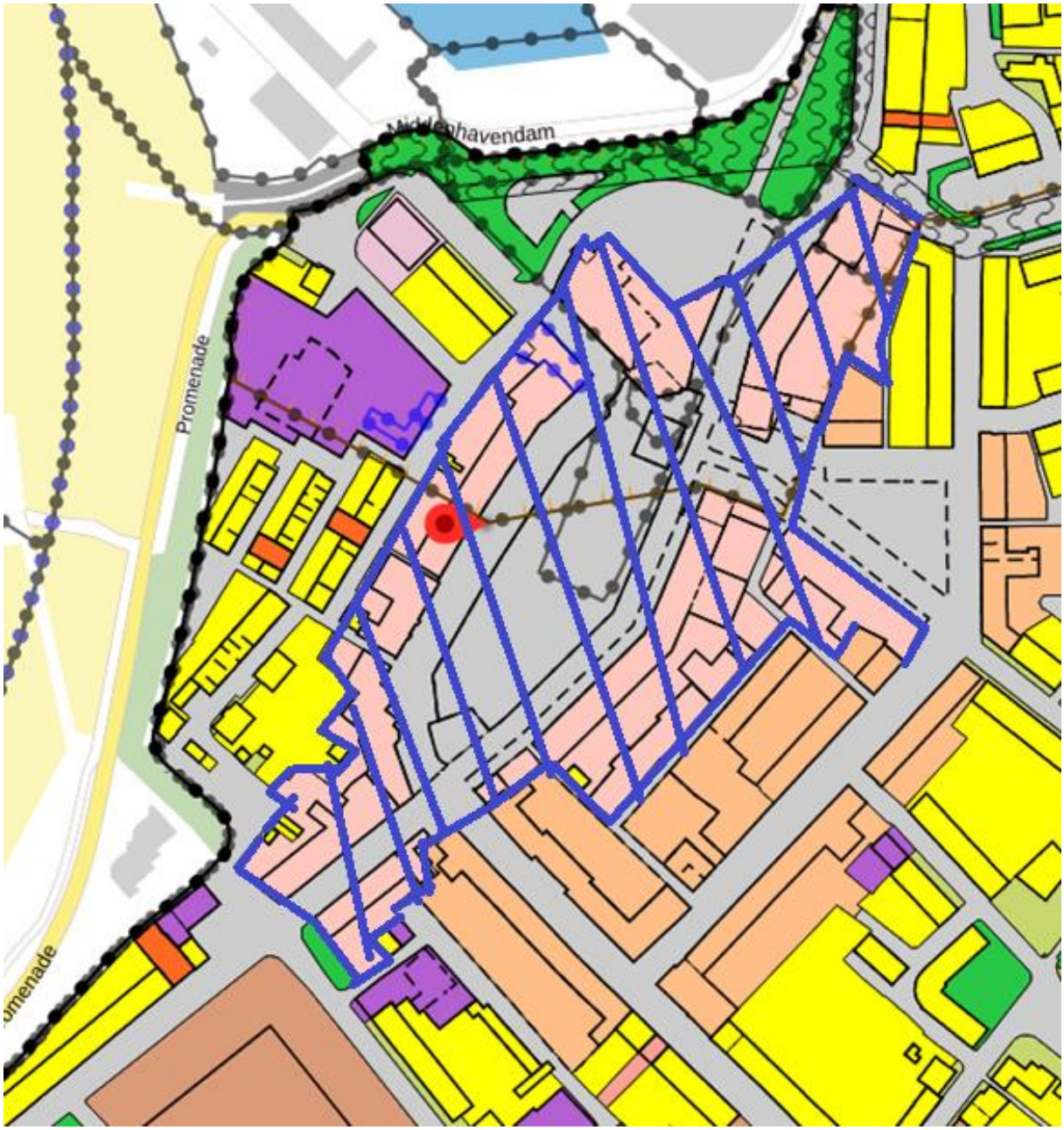


Centrumgebied kern Sluis





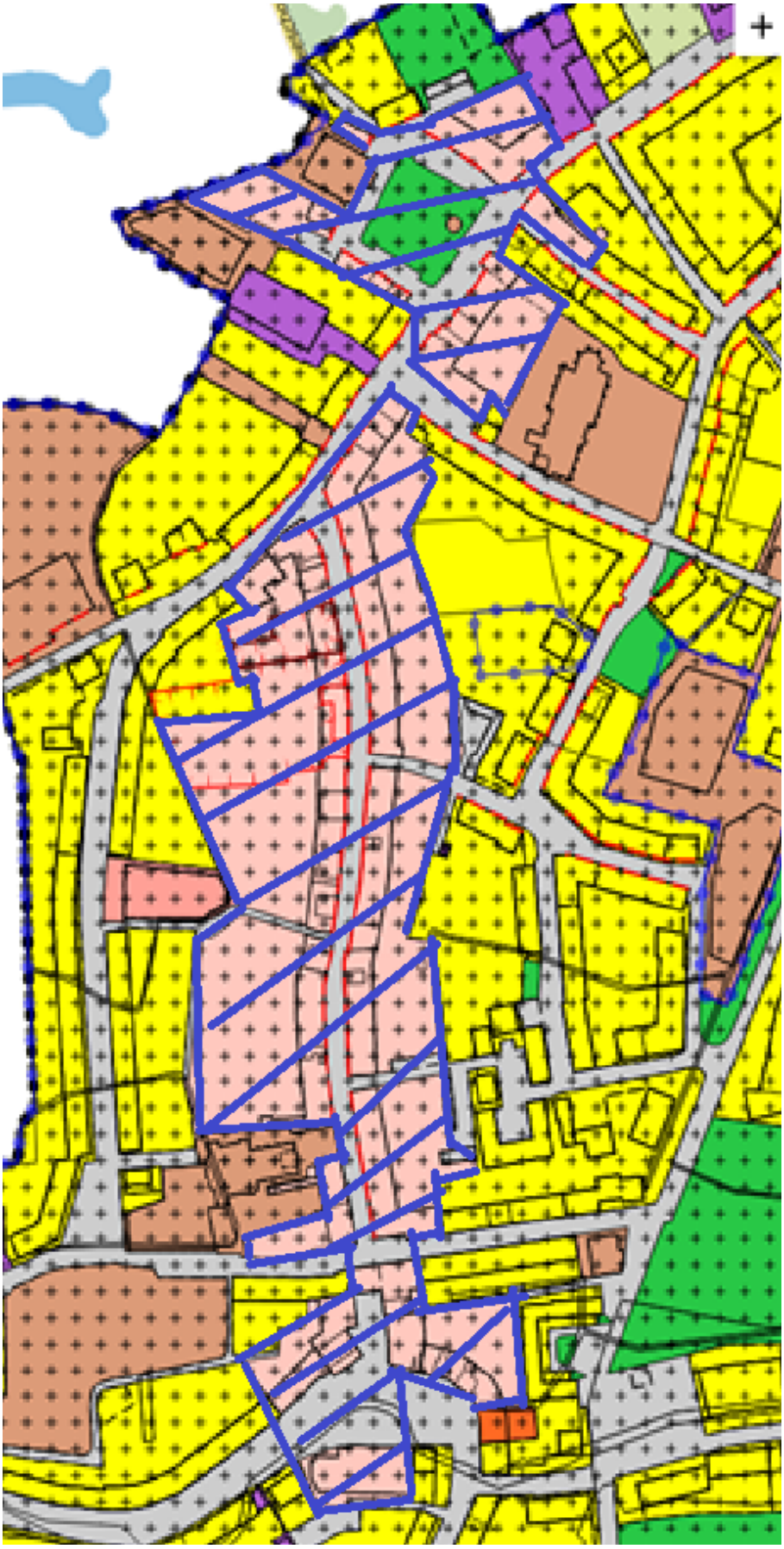
Centrumgebied kern Breskens



Centrumgebied kern IJzendijke



Centrumgebied kern Aardenburg



Goessestraatweg 17a, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 113 405051 • info@juust.nl

juust.nl

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Functies en activiteiten

N — Natuur

W — Wonen

WR-A-2 — Waarde - Archeologie - 2

Aanduidingen

(sw-la) — specifieke vorm van wonen - landgoed

bouwvlak

2500 w — minimum volume (m3)

r 4500 — maximum volume (m3)

relatie

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Sluis

TAM-Omgevingsplan Landgoed Moershoofde

analoge verbeelding

N

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1714-04	
tekeningnummer: 1714-04-P01	
IDN: NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01	
datum: juli 2025	schaal: 1:2000
status: ontwerp	formaat: A3