

Datum vergadering	24 september 2026
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde'
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' (met kenmerk NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoefde-ON01) heeft vanaf 13 november 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het voorziet in de juridisch planologische regeling om één bouwvlak binnen het landgoed te verplaatsen. Gedurende de periode dat het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend. De provincie Zeeland heeft wel opmerkingen voorzien en verzocht deze te verwerken. Daarom wordt voorgesteld om het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' gewijzigd vast te stellen.	

Aan de raad,

Zoals met onze brief van 30 oktober 2025 aan uw Raad bekend hebben gemaakt, is op 13 november 2025 het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Landgoed Moershoofde bestaat uit twee landgoederen. Landgoed 1 bestaat uit twee percelen. Op één perceel is reeds een woning gerealiseerd die intussen door de initiatiefnemer is verkocht. De initiatiefnemer heeft de afgelopen jaren geprobeerd het tweede landgoed te verkopen. Er is inmiddels met een aantal kandidaat-kopers gesproken. Met betrekking tot landgoed 2 geeft het merendeel hiervan 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 één van de bouwvlakken opnieuw te worden verplaatst. (Zie bijlage 'Kaarten bestaande en nieuwe situatie'.)

Om dit initiatief mogelijk te maken, dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden.

Procedure

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' (NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoefde-ON01) heeft in de periode 13 november 2025 tot en met 24 december 2025 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.omgevingswet.overheid.nl. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerp TAM-omgevingsplan. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. De provincie Zeeland heeft wel opmerkingen voorzien en verzocht deze te verwerken. Daarom stellen wij voor het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Opmerkingen van de provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft tijdens de ter inzage ligging van het plan kenbaar gemaakt geen zienswijze in te dienen. Wel voorziet de provincie twee (onderhandse) opmerkingen. Hieronder kunt u de opmerkingen lezen en of het TAM-omgevingsplan naar aanleiding hiervan aanpassingen behoeft.

Natuur

Om het planvoornemen mogelijk te maken is een ecologische quickscan uitgevoerd. De provincie onderschrijft de conclusie dat er voor grondgebonden zoogdieren, jaarrond beschermde nesten en de boomkikker nader onderzoek nodig is. Tevens stelt de provincie dat nader onderzoek nodig is naar de effecten van het verwijderen van de bomen en houtopstanden op het foerageergebied van vleermuizen. Verder stelt de provincie dat de stikstofberekeningen bij het plan dienen te worden gevoegd maar de berekeningen hoeven niet meer aan de provincie voorgelegd te worden.

Overweging

De nieuwe locatie van het te verplaatsen kavel heeft invloed op de flora en fauna op het landgoed. Om het landgoed op de voorgestelde locatie mogelijk te maken, zullen er bomen en houtopstanden verwijderd moeten worden. Ter compensatie wordt aan de zuidzijde van het landgoed twee bosstroken toegevoegd. Door het planvoornemen zal 2520 m² aan bomen en houtopstanden verwijderd worden en wordt 2605 m² aan bomen en houtopstanden geplant. Hiermee wordt verwacht dat er geen nadelige effecten zullen zijn op het foerageergebied van vleermuizen.

Op dit moment is door middel van het verplaatsen van het bouwvlak grofweg bekend waar het landgoed gerealiseerd wordt maar de exacte locatie binnen het bouwvlak en omvang van de te realiseren bouwwerken dient nog uitgewerkt te worden. Daarnaast is ook nog niet bekend op wat voor termijn de bebouwing gerealiseerd gaat worden. De initiatiefnemer verzoekt daarom om geen verplichting op te leggen dat voor de vaststelling van het ontwerp TAM-omgevingsplan nader ecologisch onderzoek uitgevoerd moet zijn.

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan plaatsvinden alvorens er nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna en de effecten van het verwijderen en aanplanten van bomen en houtopstanden. Met name de effecten voor de grondgebonden zoogdieren, jaarrond beschermde nesten, de boomkikker en de vleermuizen zullen onderzocht moeten worden. In het plan dient echter wel geborgd te worden dat als men wenst te starten met de werkzaamheden, dat dan voor de start daarvan een ecologisch nader onderzoek uitgevoerd moet zijn.

Conclusie

Het TAM-omgevingsplan behoeft aanpassingen.

Er wordt voorgesteld om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het TAM-omgevingsplan. Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'voorwaardelijke verplichting – flora en fauna' toegevoegd ter plaatse van de nieuwe locatie van het bouwvlak en de volgende regel wordt opgenomen:

"Ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – flora en fauna' mogen pas bouw-, graaf, grondwerkzaamheden en/of andere activiteiten/bewerkingen uitgevoerd worden en/of plaatsvinden nadat nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd zoals opgenomen in de ecologische quickscan en de wetgeving voor natuurbescherming en is vastgesteld dat er als gevolg van deze activiteiten geen beschermde planten- en diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde planten- en diersoorten worden beschadigd of er voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige planten- en diersoorten. Het nader onderzoek wordt voorafgaand aan de activiteiten ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag".

De stikstofberekeningen zijn toegevoegd als bijlages in het TAM-omgevingsplan.

Archeologie

In de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan is de volgende tekst opgenomen: "Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.". De provincie stelt dat dit niet correct is; het gaat om een vrijstelling voor het doen van vooronderzoek op het moment dat een regio nog niet onderzocht is.

Ook is de volgende tekst in de toelichting opgenomen: "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."

De provincie stelt dat dit niet correct is, want het gaat om het totaal aan grondversturende werkzaamheden, niet alleen het oppervlak van het gebouw. De provincie verzoekt om dit aan te passen.

Overweging

De regels die gelden omtrent archeologie worden in de toelichting niet correct toegelicht.

Conclusie

Het TAM-omgevingsplan behoeft aanpassingen.

De tekst in paragraaf 4.13.2. 'Archeologie' wordt als volgt aangepast.

De zin 'Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.' wordt gewijzigd naar 'Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m², tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.'

De zin 'Dit is echter niet van toepassing voor bouwwerken met een omvang kleiner dan 500 m².' wordt gewijzigd naar 'Dit verbod geldt als een te verstoren oppervlak groter is dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld.'

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' (NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01) gewijzigd vast te stellen.

Oostburg, 18 augustus 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' (NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01)
 - b. Kaarten bestaande en nieuwe situatie'
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2026;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4, artikel 16.29, artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- a. In te stemmen met de beantwoording van de (voor)overlegreactie en voorgestelde wijzigingen;
- b. Het TAM-omgevingsplan 'Landgoed Moershoofde' (NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
- c. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.TAMlgmoershoofde-VG01.

Sluis, 24 september 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

drs. C.S. de Vries-Beeke

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue