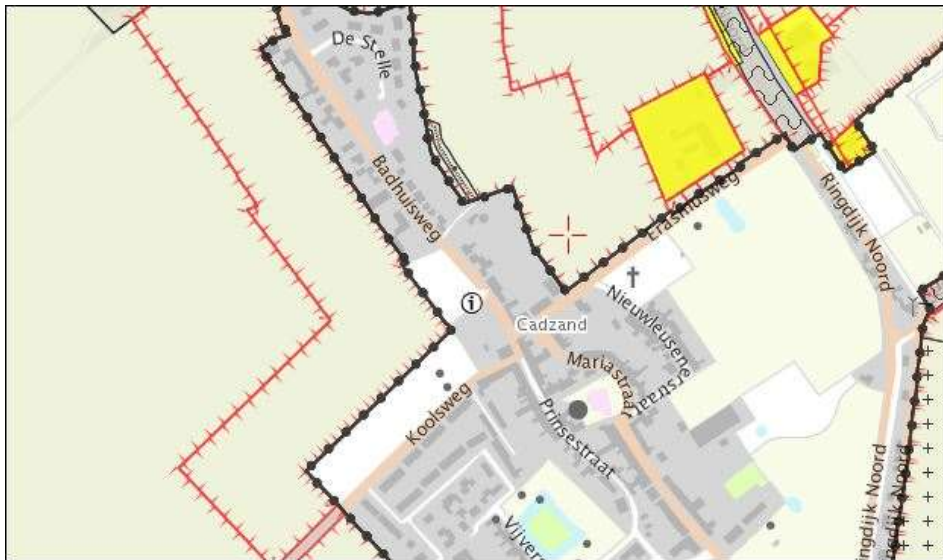


Toelichting Bestemmingsplan ruimte voor ruimte woning Erasmusweg Cadzand



**Toelichting Bestemmingsplan
Ruimte voor ruimte woning Erasmusweg Cadzand**

NL.IMRO.1714.bperasmusweg14-ON01

Opgesteld door:

Mw. ir. P.A.M. Brouwer



06-17005241

elly@brouweragrarischadvies.nl

8 januari 2015

Op de dienstverlening zijn de Algemene voorwaarden van Elly Brouwer Agrarisch Advies van toepassing, deze staan vermeld op www.brouweragrarischadvies.nl. U kunt de algemene voorwaarden ook kosteloos opvragen.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Doel	5
1.2	Het initiatief	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	Vigerend beleid	6
2.1	Nationaal beleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.2.1	Beleid ten aanzien van wonen.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid.....	10
2.3.1	Bestemmingsplan.....	10
2.3.2	Beleid ten aanzien van wonen.....	13
2.3.3	Verzoek.....	13
3.	Sectorale toetsen	15
3.1	Natuur en landschap	15
3.2	Milieu	18
3.3	Landbouw en veeteelt	19
3.4	Volkshuisvesting	19
3.5	Mobiliteit en infrastructuur	19
3.6	Toerisme en recreatie	20
3.7	Voorzieningen- en verzorgingsstructuur	20
3.8	Stedenbouw	20
4.	Cultuurhistorie en Archeologie.....	21
5.	Waterparagraaf	23
6.	Conclusies.....	23
7.	Economische uitvoerbaarheid	24
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
8.1	Resultaten overleg andere overheden en instanties	24
8.2	Inspraak	24

Bijlagen

1 Rapportage Natuurloket

2 Watertabel

1. Inleiding

1.1 Doel

Voorliggend plan betreft het realiseren van een ruimte voor ruimte (burger)woning aan de Erasmusweg in Cadzand. In samenhang hiermee wordt aan de Molenweg (tussen 19 en 20) in Zuidzande een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd, worden de agrarische activiteiten aan de Badhuisweg 68 in Cadzand gestaakt en wordt ter compensatie een varkensbedrijf van 1860 m² aan de Zorgdijk in Nieuw Namen (gemeente Hulst) gesaneerd. Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Het initiatief

Het initiatief betreft het realiseren van een ruimte voor ruimte (burger)woning aan de Erasmusweg in Cadzand.

Dit initiatief hangt samen met het verplaatsen van de agrarische activiteiten van de Badhuisweg in Cadzand naar een nieuwe locatie aan de Molenweg in Zuidzande en het slopen en saneren van een intensieve veehouderijbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen. De locatie aan de Badhuisweg kan na het vertrek van de landbouwactiviteiten voor de recreatie bestemming worden gereconstrueerd en kwalitatief verbeterd.

Om dit totale traject te kunnen bekostigen wordt medewerking verleend aan het realiseren van de woning aan de Erasmusweg. Dit bestemmingsplan betreft slechts het planologisch mogelijk maken van de woning aan de Erasmusweg. De overige activiteiten zijn in andere procedures uitgevoerd en geborgd middels overeenkomsten.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het vigerend beleid van rijk, provincie en gemeente. Het initiatief wordt aan deze kaders getoetst. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt het verzoek tot medewerking geformuleerd.

Hoofdstuk 3 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten, van het gebied en de invloed van initiatief daarop, de sectorale toetsen.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied.

Hoofdstuk 5 beschrijft de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn.

Hoofdstuk 6 geeft de conclusies van de voorgaande hoofdstukken weer en geeft weer of initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 7 beschrijft de economische haalbaarheid

Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid

2. Vigerend beleid

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Met de SVIR als basis geeft de rijksoverheid provincies en gemeentes de bevoegdheid om de 3 rijksdoelen te realiseren.

Modernisering monumentenzorg

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

De 3 hoofdpunten waarop de monumentenzorg wordt gemoderniseerd staan beschreven in de Beleidsbrief modernisering monumentenzorg (september 2009).

Dat betreffen de volgende punten:

1. Nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen
2. Eenvoudige regelgeving voor eigenaren monumenten
3. Cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen

In het gebiedsgerichte erfgoedbeleid wordt in de ruimtelijke ordening standaard rekening gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Het kabinet heeft in de Visie erfgoed en ruimte (juni 2011) 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid aangewezen. De 5 prioriteiten geven aan hoe het Rijk er de komende jaren voor wil zorgen dat monumentenzorg een rol speelt in de ruimtelijke ordening.

De 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid zijn:

- economische betekenis Werelderfgoed vergroten door toerisme te bevorderen;
- veiligheid en eigenheid zee, kust en rivieren waarborgen;
- herbestemming: historische gebouwen behouden, bijvoorbeeld om krimpgebieden aantrekkelijk te houden;
- levend landschap: de ontwikkeling van cultureel erfgoed verbinden met opgaven als biodiversiteit en energietransitie;

- wederopbouw: de periode 1940-1965 moet herkenbaar aanwezig blijven in Nederland.

Een groot deel van West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Belvederegebied. "Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De nota geeft tevens aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorie is van vitale betekenis voor de samenleving en de individuele burger. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de ruimtelijke inrichting. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Deze invalshoek dient in het ruimtelijk beleid te worden bevorderd.

De initiatieflocatie is niet gelegen in één van de gebieden die wordt aangemerkt als fysieke drager van de cultuurhistorische identiteit van het Belvederegebied West Zeeuws-Vlaanderen.

2.2 Provinciaal beleid

Nationaal landschap

Gemeente Sluis maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap *Zuidwest Zeeland*, zoals aangewezen in de voormalige (rijks)Nota Ruimte. Binnen een Nationaal Landschap geldt het motto 'behoud door ontwikkeling', wat inhoudt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De begrenzing en de kernkwaliteiten voor Nationaal Landschap, deelgebied West Zeeuws Vlaanderen zijn vastgesteld in het provinciale Omgevingsplan en het uitvoeringsprogramma voor het Nationaal landschap.

De provincie Zeeland omschrijft de gebieden als volgt:

Het land is gevormd door mensen; begonnen als kleine eilanden en door inpoldering uitgegroeid tot aaneengesloten gebieden. Polders waar de ontwikkelingen in de landbouw zijn terug te zien in grootschalige akkers en kleinschalige heggenlandschappen, moderne schuren en historische Zeeuwse boerderijen.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De nationale landschappen zijn daarom niet meer aangemerkt als nationaal belang in de SVIR. Dit is terug te zien in de vastgestelde begrenzing en kernkwaliteiten in het Omgevingsplan Zeeland.

Omgevingsplan 2012-2018 en Verordening Ruimte

Thema in het omgevingsplan is: De Provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

De Provincie vertaalt dit in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

Ruimte voor ruimte

In de verordening ruimte en het omgevingsplan staat het ruimte voor ruimte beleid als volgt omschreven. Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied

ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 (compensatie)woningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere (bedrijfs)bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object. *Er wordt een oppervlakte van 1860 m² varkensstallen gesloopt. Op basis van dit provinciaal beleid zouden 3 compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd. Het plan behelst het vestigen een agrarisch bouwvlak van 1 hectare (met bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) en een compensatiewoning (voor deze woning wordt een aparte procedure gevolgd). De financiële onderbouwing voor het plan is gemaakt en vertrouwelijk verstrekt aan de gemeente. Hieruit blijkt dat sloop van de 1860 m² stallen alleen dan financieel haalbaar is wanneer naast het agrarisch bouwvlak (met bedrijfswoning en schuur) ook een woning wordt mogelijk gemaakt.*
 - Dit aantoonbare meerwaarde op levert voor het landschap. *De detonerende, verouderde en niet meer bruikbare bebouwing wordt gesloopt. Dit zorgt voor een duidelijke landschappelijke meerwaarde voor de omgeving.*
- Het dient te gaan om niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt verstaan:
 - Categorie A bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag niet gesloopt worden;
 - Categorie B bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag in principe niet gesloopt worden. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet mogelijk is.
De varkensstallen zijn niet cultuurhistorisch waardevol, staan niet opgenomen op lijst van historische boerderijen.
- Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd. *Er is een overeenkomst afgesloten met de gemeente Hulst waarin sloop wordt gewaarborgd. Daarin is tevens opgenomen dat het agrarisch bouwvlak zal worden verwijderd (waarmee heropricting onmogelijk wordt gemaakt) en de locatie weer wordt teruggebracht tot landbouwgrond. Het bouwvlak en de IV bestemming is inmiddels wegbestemd waarmee de gronden terug zijn gebracht tot agrarische gronden. De sloopvergunning is verleend. Gezien de waarborging in de overeenkomsten, de reeds uitgevoerde acties en sterke intentie van initiatiefnemers het plan te realiseren loont het niet een voorwaardelijk verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. De volgorde van verplichtingen en de daaraan gekoppelde boetes waarborgt de sloop en wegbestemming.*

2.2.1 Beleid ten aanzien van wonen

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken laat ter ondersteuning van haar beleid periodiek onderzoek verrichten onder de Nederlandse bevolking naar woonkwaliteit en woonbehoefte (WoON).

De Provincie Zeeland heeft het Ministerie gevraagd voldoende inwoners van de provincie te bevragen om analyses op regionaal niveau mogelijk te maken. Daarmee kan het onderzoek bouwstenen aandragen voor het provinciaal omgevingsbeleid. De Provincie heeft aan Scoop gevraagd de analyse voor Zeeland te doen. In 2007 heeft Scoop dit gedaan en ook in 2009. De laatste analyse is van 2013, waarbij de nadruk lag op de planning van woningbouw van kwantiteit naar kwaliteit. De Provincie gebruikt de analyse onder meer bij het maken van regionale woningmarktafspraken.

In november 2012 heeft de STEC groep de rapportage: Regionale woningmarktverkenning Zeeuws-Vlaanderen deelrapport van woningmarktverkenning in vijf Zeeuwse regio's ten behoeve van het Provinciaal Omgevingsplan opgesteld.

Deze rapportage geeft aan dat er de komende jaren behoefte is aan levensloop bestendige ruime koopwoningen in de prijsklasse boven de € 300.000.

In het omgevingsplan 2012-2018 is de volgende doelstelling opgenomen ten aanzien van Woningbouw:

Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

Met betrekking tot wonen wordt in het algemeen gesproken over stedelijk gebied zoals vermeld hierboven. Meer specifiek voor dit initiatief is van toepassing het beleid ten aanzien van wonen in het landelijk gebied. De provincie Zeeland heeft hierover het volgende opgenomen in het omgevingsplan 2012-2018:

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen.

Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. Onder voorwaarden dienen clusters tot 10 woningen niet in de woningbouwplanning worden meegenomen.

De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden waarvan ruimte voor ruimte er één is.

De provincie geeft hierover verder aan: Het verdient aanbeveling de ontwikkelingen kleinschalig te houden mede omdat ook deze ontwikkelingen moeten voorzien in een regionale behoefte.

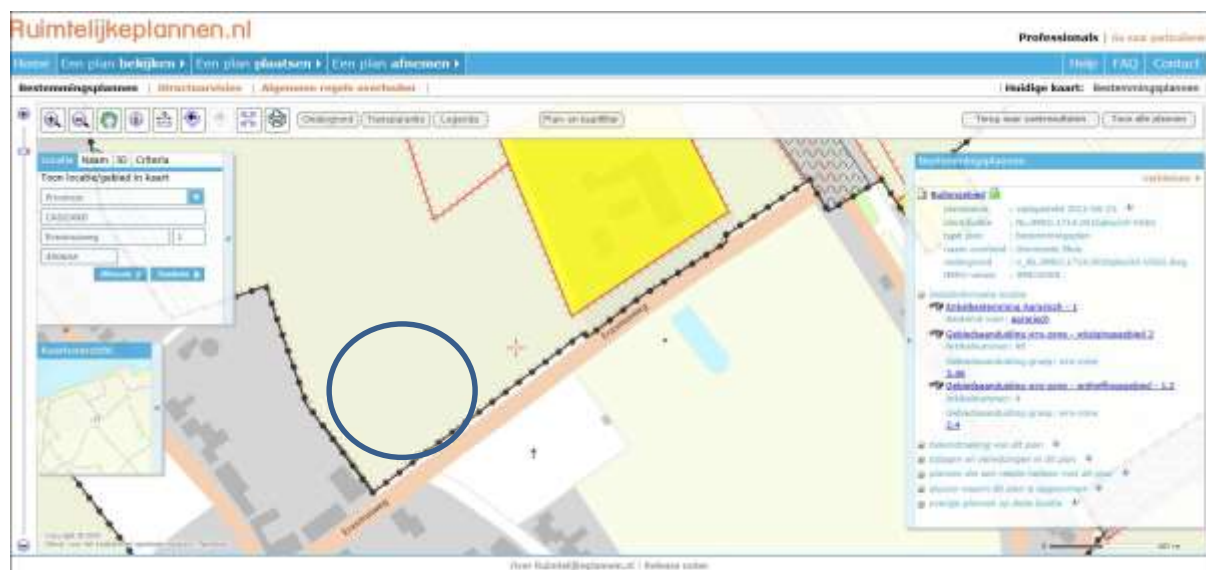
Toets initiatief aan provinciaal beleid:

Voorliggend initiatief betreft de sloop van 1860 m² oude varkensstallen en het wegbestemmen van de IV en het agrarisch bouwvlak in de gemeente Hulst waarbij in ruil daarvoor ontwikkelingsmogelijkheden voor één grondgebonden agrarisch bedrijf (aparte procedure en één woning wordt mogelijk gemaakt in de gemeente Sluis. Het initiatief vormt daarmee een goede en kleinschalige maatwerk invulling van het ruimte voor ruimte beleid zoals geformuleerd in het provinciaal omgevingsplan 2012-2018 en de provinciaal ruimtelijke verordening; Saneren ongewenste en in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte voor in dit geval een grondgebonden agrarisch bedrijf en een woning. De woning wordt gerealiseerd in het buitengebied grenzend aan de bestaande bebouwing in de kern Cadzand. Bijkomend voordeel is dat een agrarische bedrijfslocatie verdwijnt uit de kustzone. De woning is kostendrager bij het oplossen van problemen en/of stimuleren gewenste ontwikkelingen. Op deze manier kunnen de verouderde en niet meer buikbare varkensschuren worden gesloopt waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Deze woning vormt een invulling van de behoefte aan landelijk wonen. Hiermee kan tevens invulling worden gegeven aan de vraag naar levensloop bestendige ruime koopwoningen in de prijsklasse boven de € 300.000,-. De woning zal worden gebouwd als (optioneel) nultredenwoning.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan

Voor de locatie Erasmusweg is vigerend het bestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente Sluis, zoals vastgesteld op 23-06-2011 en onherroepelijk geworden op 9 december 2012. Hierin is de locatie opgenomen met een enkelbestemming Agrarisch.



De gronden van de initiatieflocatie hebben de bestemming agrarisch, zijn gelegen in de randzone en in het wijzigingsgebied landschapscampings en in het 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.2' waarvoor geldt dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan als geen

voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis.

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan is geen (wijzigings)bevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een nieuwe woning.

In het bestemmingsplan Buitengebied staat ten aanzien van de ruimte voor ruimte regeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij wordt vermeld dat voor specifieke situaties maatwerk wordt geleverd. Hieronder wordt het initiatief getoetst aan de uitgangspunten van de algemene regels.

De sloop van onbruikbare of niet - waardevolle bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Om dit te bevorderen zal er in ruil voor de sloop van niet waardevolle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, planologische ruimte worden geboden voor de bouw van één of meer kwalitatief hoogwaardige (compensatie)woningen. Bij de uiteindelijke afweging zal een beoordeling moeten plaatsvinden van de te bereiken kwaliteitswinst. Daarnaast kan de locatie van de onbruikbare of detonerende bebouwing een rol spelen bij de afweging evenals of er sprake is van het oplossen van een milieuknelpunt. De volgende uitgangspunten zijn richtinggevend voor deze beoordeling.

- Per saldo dient het te gaan om winst voor de ruimtelijke kwaliteit hetgeen moet blijken uit een onderbouwing van de redelijkheid van de verhouding tussen kosten van de sloop en de beoogde compensatie en een ruimtelijke onderbouwing met nadrukkelijke aandacht voor de aspecten beeldkwaliteit (streekeigen en landelijk karakter en materiaalgebruik, inrichting tuin), ruimtelijke kwaliteitswinst, erfinrichtings- cq. beplantingsplan, water, flora- en faunatoets en archeologie. *Het initiatief betreft het slopen van 1860 m² oude varkensstallen in de gemeente Hulst. Daarnaast vertrekt een agrarisch bedrijf van een bedrijfslocatie uit de kustzone. Hiermee wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Ter compensatie wordt één bouwtitel ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf gerealiseerd en één bouwtitel voor een burgerwoning. Beide bouwplannen zullen streekeigen en landelijk worden ingevuld. Het plan is financieel onderbouwd en met de gemeente afgestemd. De afspraken worden in een anterieure overeenkomst gewaarborgd.*
- Het moet gaan om een substantiële omvang te slopen (bedrijfs)bebouwing in het landelijk gebied. Niet bij ieder agrarisch bedrijf dat vrij komt zal dus de mogelijkheid van woningbouw geboden worden. Hierbij worden de volgende richtgetallen gehanteerd. Een maat van 850 m² te slopen bedrijfsbebouwing is uitgangspunt voor de realisatie van één compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen, kan het gaan om twee of maximaal drie woningen. Hierbij worden de volgende richtgetallen gehanteerd. Een maat van 1.500 m² à 2.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing is uitgangspunt voor de realisatie van een tweede compensatiewoning, vanaf 2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen kan een derde compensatiewoning gerealiseerd worden. De genoemde getallen zijn richtinggevend, afhankelijk van bijvoorbeeld de mate van storend zijn van de bebouwing is maatwerk mogelijk. *In de gemeente Hulst wordt een oppervlakte van 1860 m² detonerende varkensstallen gesloopt. Op basis van deze sloopoppervlakte worden twee bouwtitels toegekend; één voor het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Molenweg in Zuidzande en één voor een woning in Cadzand.*
- Het dient te gaan om onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing in het buitengebied zoals vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet - agrarische bedrijfsgebouwen of kassen. *De varkensstallen zijn sterk verouderd, niet meer bruikbaar en sterk detonerend.*
- De agrarische functie moet niet meer kunnen worden vervuld cq. niet meer gewenst zijn uit oogpunt van agrarische doelmatigheid, ruimtelijke ordening, milieu, landschappelijke- of

natuurwaarden of een gebiedsgericht project. *De oude stallen zijn niet meer doelmatig daarom is het wenselijk deze te slopen en de agrarische functie ter plaatse te beëindigen.*

- Sloop en heroprichting (nieuw vestiging agrarisch bedrijf) dienen te worden voorkomen. In het kader van de realisatie van een gebiedsgericht project is maatwerk op dit punt denkbaar. *Het agrarische bouwvlak met de IV bestemming wordt door de gemeente Hulst verwijderd. Heroprichting is ter plaatse niet mogelijk. De slooplocatie wordt teruggebracht tot landbouwgrond. De sloop is middels overeenkomsten gewaarborgd. De bouw van compensatiewoningen op de slooplocatie is ruimtelijk niet gewenst. Daarom wordt op basis van het besproken beleid maatwerk geleverd in de vorm van één compensatietitel voor de bouw van een grondgebonden (akkerbouw) bedrijf en een compensatietitel voor een burgerwoning in de gemeente Sluis.*
- Karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Deze bebouwing leent zich voor integratie in het uiteindelijke plan. Alle overige bedrijfsgebouwen dienen wel te worden gesloopt zodat het totale erf ingericht kan worden voor het wonen. *Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
- Het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie (zo goed mogelijk geconcentreerd binnen de bestaande bouwkvael), tenzij daardoor aantasting zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden of belemmering van agrarische bedrijven. In dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie. *Herbouw op de slooplocatie is ongewenst gezien de ligging, de ontsluiting en de nabijheid van overige functies. Herbouwlocatie is in overleg gezocht en gevonden in de gemeente Sluis aan de Molenweg in Zuidzande en de Erasmusweg in Cadzand.*
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving. *Met de gevonden herbouwlocaties in de gemeente Sluis ontstaan geen belemmeringen voor de agrarische bedrijven in de omgeving.*
- In alle gevallen moet het totale bouwvolume afnemen. *Het totale bouwvolume neemt niet af. Deze algemene regeling is opgezet voor de bouw van compensatiewoningen waarbij het uitgangspunt is dat grote oppervlaktes schuren/stallen worden gesloopt en er altijd een kleinere oppervlakte van woningen teruggebouwd mag worden. In deze specifieke situatie gaat het om een uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden; een intensieve veehouderij bestemming in ruil voor een grondgebonden agrarische bestemming en in verband met haalbaarheid van het project één compensatietitel voor een woning.*
- In de Woonvisie Sluis is vastgelegd dat nieuwe woningen aan de Woonkeur dienen te voldoen. De norm voor de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) ligt op 0,6. Ook hieraan dient te worden voldaan. *Dit uitgangspunt wordt meegenomen in bouwplan.*
- Het plan dient te voldoen aan de eisen die de waterbeheerder stelt volgens de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren. *Plan is voorgelegd aan en wordt afgestemd met het Waterschap.*

Voor de bouw van compensatiewoningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid zal in algemene situaties kunnen worden toegepast. In gevallen waar sprake is van een specifieke situatie die niet past binnen de wijzigingsregels maar wel voldoet aan de hierboven gestelde uitgangspunten zal een zelfstandig planologische procedure worden gevolgd.

Het initiatief betreft een maatwerk oplossing in de vorm van de uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden zoals in het beleid verwoord. Daarom zal een zelfstandig planologische procedure worden opgestart. Dit bestemmingsplan dient ten behoeve van de te voeren zelfstandige procedure voor de realisering van de tweede bouwtitel; de woonbestemming. Voor de realisering van de eerste bouwtitel voor het grondgebonden agrarisch bedrijf is reeds een WABO procedure opgestart.

2.3.2 Beleid ten aanzien van wonen

De gemeente Sluis heeft diverse beleidsstukken opgesteld waar in haar visie op de Woningmarkt in haar gemeente wordt verwoord.

De Woonvisie 2013-2020 is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van Wonen in de gemeente Sluis. Het opstellen van dit document is gedaan vanuit de visie dat in 2030 de woningvoorraad en de woonomgeving is afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in overeenstemming met de prognose van de huishoudensontwikkeling.

In de woonvisie worden nieuwe initiatieven benaderd vanuit de grondhouding Ja, mits...". Belangrijk is welke criteria worden gehanteerd voor het 'mits' want we moeten de kansen die zich voordoen kunnen pakken! Belangrijk criterium is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moet worden gedacht aan het behoud van beeldbepalende gebouwen waardoor de 'skyline', oftewel de herkenbaarheid van een kern vanuit het landschap gezien, wordt behouden. Ook het bijdragen in de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen kan in dit kader worden genoemd. Voor plannen waarbij sprake is van nieuwbouw na sloop, bijvoorbeeld van bedrijfsgebouwen, is toepassing van het hier bedoelde principe mogelijk.

Er blijft ruimte voor nieuwe initiatieven en extra aanbod in kansrijke segmenten; Geen generieke aanbodrestricties maar inspelen op de vraag;

Hiervoor zullen globale afspraken gemaakt worden rond aantallen met voldoende flexibiliteit aan de bovenkant, extra aandacht voor mogelijkheden om kansrijke groepen als Belgen en remigranten aan te trekken;

In de woonvisie is regionale samenwerking een belangrijk item. Dit initiatief vormt, hoewel kleinschalig, een invulling van regionale samenwerking; sloop en sanering varkensbedrijf in de gemeente Hulst en realisatie nieuw bouwvlak en woning als kostendrager in de gemeente Sluis.

2.3.3 Verzoek

Initiatiefnemer heeft in 2008 bij de gemeente een principeverzoek gedaan voor medewerking aan de verplaatsing van zijn akkerbouwbedrijf vanuit de kustzone naar Zuidzande. Uiteindelijk heeft hij zijn verzoek in 2011 als volgt concreet geformuleerd:

Op basis van in de vorige paragrafen beschreven provinciaal en gemeentelijk beleid en de toetsing van zijn initiatief daaraan verzoekt initiatiefnemer medewerking aan:

- sloop van een milieubelastend en detonerend varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw Namen (gemeente Hulst);
- vertrek van de agrarische bedrijfslocatie uit de kustzone (Badhuisweg, Cadzand, gemeente Sluis)
- toekenning van een agrarisch bouwvlak van 1 hectare ten behoeve van een een grondgebonden landbouwbedrijf aan de Molenweg in Zuidzande (gemeente Sluis);
- om het bovenstaande financieel mogelijk te maken de mogelijkheid om aan de Erasmusweg in Cadzand een burgerwoning te realiseren (deze procedure).

Bovenstaande is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan Buitengebied. Wel biedt het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid de kaders om medewerking te verlenen aan het initiatief. Het initiatief is ook passend binnen de kaders van het Provinciaal beleid op basis van het de Ruimte voor ruimte regeling .

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 kan medewerking worden verleend aan het verzoek:

- saneren en weg bestemmen oude, detonerende varkensstallen (intensieve veehouderij) door gemeente Hulst
- sloop en voorkomen heroprichting gewaarborgd middels overeenkomsten
- ter compensatie van sloopkosten realiseren toekennen van twee bouwtitels; nieuw agrarisch bouwvlak van 1 hectare (bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing, WABO procedure loopt) en een woning aan Erasmusweg in het buitengebied tegen Cadzand-dorp

Dit bestemmingsplan betreft het realiseren van de woonbestemming aan de Erasmusweg in het buitengebied tegen Cadzand-dorp.

Binnen deze bestemming Wonen is initiatiefnemer voornemens conform de regels in het bestemmingsplan een woning te bouwen van maximaal 750 m³ (max 40% van bouwperceel). Een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter.

Inmiddels heeft de gemeente Sluis de 2^e Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in procedure gebracht. In deze herziening wordt de maximale inhoud van een woonbestemming 1000 m³ en de maximale oppervlakte van bijgebouwen 250 m². Anticiperend op deze herziening is zijn in dit bestemmingsplan de ruimere mogelijkheden opgenomen.

Voor het realiseren van het bouwplan aan de Molenweg in Zuidzande is een WABO procedure opgestart.

De sloop van de stallen in de gemeente Hulst en het wegbestemmen van de Intensieve veehouderijbestemming en het agrarisch bouwvlak is gewaarborgd middels een overeenkomst.

3. Sectorale toetsen

3.1 Natuur en landschap

Natuurwetgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiertoe zijn twee wetten actief, respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In beide wetten zijn naast het nationale natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands-Convention, Conventie van Bonn en CITES, etc.

Gebiedsbescherming

De kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet (Nb-wet), welke op 1 oktober 2005 gewijzigd is in het kader van de Europese richtlijnen, vormt het beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen zowel de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, als de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en tevens zijn aangewezen als Natura 2000, beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast zijn er ook nog de Nationale Landschappen en Nationale Parken en worden er in het kader van de Wetlands-Convention wetlands aangewezen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming kent zowel een passieve wettelijke bescherming (het tegengaan van verslechtering) door de Flora- en faunawet, als een actieve soortenbescherming door onder meer de soortenbeschermingsplannen (het Meerjarenprogramma Uitvoering Soortenbeleid 2000-2004) en de *rode lijsten*.

Alle voornoemde instrumenten vormen samen een stevig fundament voor de bescherming van waardevolle natuur in Nederland, nu en in de toekomst.

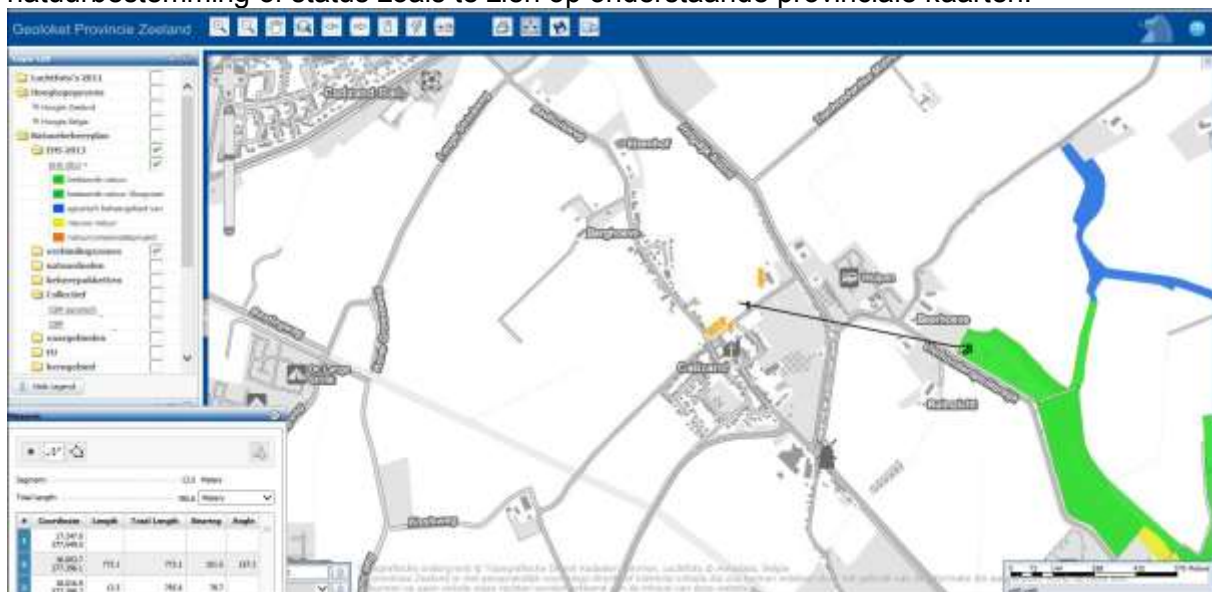
Natuurgebiedsplan – Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De provinciale ecologische hoofdstructuur is vastgelegd in het Omgevingsplan. De provincie hanteert het compensatiebeginsel voor alle ingrepen in of nabij EHS - gebieden die schade toebrengen aan of negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van dit gebied. In beginsel mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Alleen indien een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt aangetoond en onderbouwd kan worden dat voor de ingreep geen alternatief / alternatieve locatie beschikbaar is, kan een ingreep worden toegestaan. Dit "nee - tenzij" - principe en het compensatiebeginsel dienen altijd na elkaar te worden toegepast: pas als de maatschappelijke noodzaak van een ingreep op de betreffende locatie is aangetoond en de voorgenomen ruimtelijke ingreep om die reden wordt toegestaan, is het compensatiebeginsel aan de orde.

Gezien de ligging van de projectlocatie op ruime afstand van natuurgebieden vallend onder de EHS, is geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden.

De (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Vanaf dat moment verdwenen de Vogel- en Habitatrichtlijn naar de achtergrond omdat deze Europese regelgeving nu geheel in Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd: wat de soortenbescherming betreft door de Flora- en Faunawet en wat de gebiedsbescherming betreft door de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

De projectlocatie is niet gelegen in de directe omgeving van gebieden met een natuurbestemming of status zoals te zien op onderstaande provinciale kaarten.



Op circa 1700 meter ten noorden van de projectlocatie bevindt zich Natura 2000 gebied *Westerschelde en Saefthinge*. Dit gebied kent bijzondere bescherming als *Habitatrichtlijngebied* en *Vogelrichtlijngebied*.

Ten aanzien van het hiervoor beschreven initiatief, is bureauonderzoek gedaan naar het voorkomen van specifieke beschermde en/of bedreigde soorten in dit gebied. Hiertoe is het Natuurloket geraadpleegd. Het rapport van het betreffende kilometerhok staat weergegeven in bijlage 1.



Ten aanzien van de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er in het kilometerhok van de rodelijstsoorten, 1 vaatplant, 1 mos, 1 zoogdier en 10 vogelsoorten zijn geteld. Voor Flora- en faunawetsoorten tabel 1 is 1 vaatplant, 6 zoogdieren en 2 amfibieën geteld. 2 vaatplanten in de categorie Ff-wet soorten tabel 2 en 3 en 36 flora- en faunawetsoorten vogels.

Het toekomstige woonperceel is onderdeel van een groot landbouwperceel. Dit perceel valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en kent geen bijzondere bescherming met betrekking tot natuur- en landschapswaarden. Het initiatief is gepland aangrenzend aan de Erasmusweg. De gronden zijn in gebruik als akkerbouwland. Gezien de aard en het gebruik van de biotoop (jaarlijks ploegen/zaaien, bemesten, onkruidbestrijding), is het niet waarschijnlijk dat er beschermde plant- of diersoorten op deze specifieke locatie aanwezig zijn.

Ter voorkoming van schade aan de natuurwaarden dienen werkzaamheden altijd buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Daar waar er sprake is van vast broed- of verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van gierzwaluw, kerkuil of vleermuizen) is het noodzakelijk om bij sloop of renovatie alternatieve nestlocaties aan te bieden. In die situaties is de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Aangezien hier geen sprake is van sloop of renovatie en het initiatief gepland is op akkerbouwland is dit hier niet van toepassing. Met het oog op het voorgaande is het tevens onwaarschijnlijk dat beschermde plant- en diersoorten schade zullen ondervinden van het project en dat de verbodsbepalingen overtreden worden. Er lijkt dan ook geen noodzaak te zijn voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet noch tot het aanvragen van een NB wet vergunning.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de nieuwe woning zal een erfbeplantingsplan worden overlegd dat voldoet aan het vigerende gemeentelijke beleid ten aanzien van landschappelijke inpassing.

Conclusie: Het initiatief is passend binnen de kaders voor Natuur en Landschap.

3.2 Milieu

Van belang voor het initiatief zijn in dit traject voornamelijk de ruimtelijk relevante milieu-aspecten. De minimale afstandnorm van een agrarisch akkerbouwbedrijf ten opzichte van woningen dient volgens de VNG-brochure 30 meter te bedragen. Binnen deze 30 meter zijn ten opzichte van de planlocatie geen agrarische bedrijven aanwezig, tevens is de planlocatie in het buitengebied gelegen.

Bodem

Er zijn geen bijzonderheden bekend m.b.t. bodem bij de initiatieflocatie. In de directe omgeving bevinden zich geen bodembeschermingsgebieden.

Op de bodemkwaliteitskaart staan voor de initiatieflocatie geen bijzonderheden vermeld.

De bodemkwaliteit van het perceel vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde functie. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning bouw zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Ook vormt het beoogde gebruik geen bedreiging voor de bodemkwaliteit.

Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets. De Watertoets is bijgevoegd als bijlage 2.

Geluid

Het projectperceel ligt op een afstand van meer dan 200 m van de Ringdijk Noord II, N674 en buiten de geluidzone van deze weg. Geluid in of bij de woning zal daarmee geen issue zijn en voldoen aan de normen.

Lucht

Wet luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. In de Wet Milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen aangaande luchtkwaliteit. De nieuwe regelgeving vervangt het Besluit luchtkwaliteit en wordt ook wel Wet Luchtkwaliteit genoemd. De Wet luchtkwaliteit bevat kwaliteitsnormen ten aanzien van onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden en fijn stof en sluit aan op de geldende Europese richtlijnen. In deze wet wordt bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als de grenswaarden uit de Wet zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project of activiteit draagt per 1 augustus 2009 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als het maximal 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde grenswaarde van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Het oprichten van één woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen

*Fijnstof
nvt*

Energie

In de Woonvisie Sluis is vastgelegd dat nieuwe woningen aan de Woonkeur dienen te voldoen. De woning moet voldoen aan een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,6. Dit uitgangspunt wordt meegenomen in bouwplan.

Veiligheid

Kabels en Leidingen van omvang liggen op grote afstand van de initiatieflocatie. Zo liggen de gasleiding en de hoogspanningsverbinding op meer dan 6 kilometer afstand. Er is geen sprake van ligging binnen de invloedsfeer van objecten die een gevaar vormen voor de veiligheid.

Conclusie: Het initiatief is passend binnen de ruimtelijk relevante milieukaders.

3.3 Landbouw en veeteelt

In de omgeving is voornamelijk sprake van een woonomgeving. Als gevolg van het initiatief worden agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Binnen een afstand van 100 meter om de project-locatie liggen geen praktiserende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op ruim 500 meter afstand aan de andere kant van de Badhuisweg. Het naastgelegen voormalig agrarisch bedrijf heeft een minicamping.

3.4 Volkshuisvesting

De locatie is gelegen in het buitengebied. In de omgeving staan met name burgerwoningen binnen de komplan van Cadzand. Binnen een straal van 100 meter zijn geen bedrijven aanwezig. Op ruim 100 meter ten noordoosten van de locatie is een voormalig agrarisch bedrijf met minicamping gelegen.

Door de nieuwvestiging van deze enkele woning worden mogelijkheden ten aanzien van volkshuisvesting niet geschaad. Deze woning telt niet mee in de planningslijst woningbouw omdat deze voortkomt uit de ruimte voor ruimte regeling geldend voor het buitengebied.

3.5 Mobiliteit en infrastructuur

De locatie is goed bereikbaar voor autoverkeer. De gebiedsverbindende N675 ligt op ruim 200 meter.

In het plan is voldoende parkeergelegenheid opgenomen op eigen terrein ten behoeve van eigen auto's en die van bezoekers. Situaties van parkeren in de berm en daarmee samenhangende onveilige situaties, worden op deze manier afdoende voorkomen.

Aansluiting op de benodigde technische infrastructuur zal plaatsvinden, zoals waterleiding en elektriciteitsvoorzieningen. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt. Voor wat betreft afvalwater, zie Waterparagraaf.

3.6 Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn in het bijzonder van belang in de kustzone, hier bevinden zich een aantal concentraties van intensievere vormen van recreatie en toerisme. In de nabijheid zijn diverse minicampings en grotere campings. De woning en de recreatie vormen belemmeren elkaar niet.

3.7 Voorzieningen- en verzorgingsstructuur

In Cadzand en verder in Oostburg zijn winkels en overige zaken aanwezig om te kunnen voorzien in de meeste levensbehoeften.

3.8 Stedenbouw

Ruimtelijk maakt dit deel van de Erasmusweg deel uit van het buitengebied. Het bouwplan is niet gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied zoals gedefinieerd in de verordening Ruimte, het bouwplan betreft een compensatiewoning in het kader van Ruimte voor Ruimte en telt daarom niet mee in de planningslijst woningbouw.

Functioneel gezien sluit de locatie aan bij de bebouwde kom van Cadzand-dorp. De achterliggende gronden zijn agrarisch in gebruik. Bebouwing is hoofdzakelijk direct langs de wegen gesitueerd, gelegen op afzonderlijke kavels.

4. Cultuurhistorie en Archeologie

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis zijn de te beschermen Archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relictten door het bieden van een adequate planologische bescherming en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid.

Archeologische waarden

Een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische kwaliteit, wordt gevormd door de archeologische waarden. Het beleid is erop gericht archeologische waarden zo vroeg mogelijk in planvormingsprocessen te betrekken, waarbij het uitgangspunt is dat bekende archeologische waarden in de bodem behouden blijven.

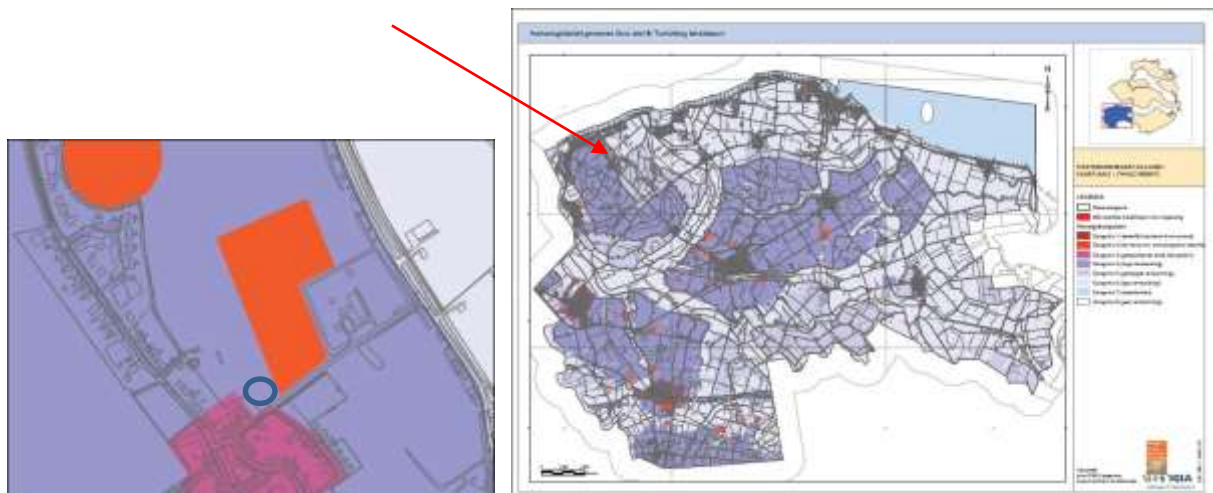
Aan de initiatieflocatie zijn in het bestemmingsplan Buitengebied geen cultuurhistorische of archeologische waarden toegekend.

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid en het GOAS (de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis) vastgesteld. In dit beleidstuk is niet de de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als uitgangspunt genomen maar voor het buitengebied de Maatregelen-In-Lagen Kaarten (MILK) van Vestigia uit 2011.

In de IKAW zijn de archeologische waarden van na de grote overstromingen (middeleeuwen, 16e, 17e en 18e eeuw) niet meegenomen, hoewel deze voor het gebied van de gemeente Sluis van groot belang zijn. Op de MILK zijn per geologische laag de archeologische verwachtingen weergegeven. Dit betekent dat de archeologische verwachtingen meer gedetailleerd, realistischer en nauwkeuriger zijn.

Voorgesteld wordt om een algemene vrijstelling te hanteren - met uitzondering van de wettelijk beschermde monumenten, waarvoor de minister verantwoordelijk is - tot 40 cm beneden het maaiveld. Deze diepte is gebaseerd op de gemiddelde maat van een bouwvoor. Daarnaast gelden specifieke oppervlakte-vrijstellingen voor specifiek benoemde zones.

Voor initiatieflocatie is een hoge verwachting (categorie 4) opgenomen. Dat betekent dat onderzoek nodig als de verstoring dieper dan 40 cm groter is dan 500 m². Het initiatief blijft onder deze grens waarmee een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is



Bron: Ontwerp Gemeentelijk Archeologiebeleid en Ontwerp Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis

Naast de initiatieflocatie ligt een Archeologische vindplaats, in de nota archeologiebeleid en Goas aangeduid als vindplaats 42. Voor Archeologische vindplaatsen geldt een vrijstellingsdiepte van 40 cm beneden maaiveld en een oppervlakte van gelijk of kleiner dan 50 m². De karakteristieken van deze vindplaats staan ter illustratie hieronder vermeld. Het initiatief ligt aansluitend maar niet op deze vindplaats.

VINDPLAATS-42

Bron(nen)	402230, 402237, 402235, 402233
ARCHIS-waarnemingsnummer(s)	
Coördinaten	NW 17.142 / 377.734 ; NO 17.279 / 377.794 ZW 17.237 / 377.498 ; ZO 17.312 / 377.554
Kaartblad	66F
Gemeente	Sluis
Toponiem	Cadzand-dorp
Maaiveld	akkerland
Hoogte maaiveld t.o.v. NAP	0,92+
Complextype	Nederzetting, ijzerbewerking/ijzerproductie
Datering	NTA
Vondsten uit	Archeologische veldkartering
Diepteligging archeologische laag/vondsten	Aan het maaiveld
Omvang vindplaats	Oppervlakte: 28.728 m ²
Motivatatie toewijzen terrein van archeologische waarde	In onderzoeksrapport wordt gesteld dat deze vindplaatsen als 1 grote vindplaats gezien zouden moeten worden. Publicatie Schute, I.A. 1996 Herinrichtingsgebied kust west Zeeuwsch-Vlaanderen: een archeologische kartering en inventarisatie, in: RAAP-rapport (Regionaal Archeologisch Archiverings Project, Amsterdam) 152, nrs 14, 15, 16 en 17.

5. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Daarom is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

De Watertoets is in het kader van de watertoets afgestemd met Waterschap Scheldestromen. De watertabel is bijgevoegd als bijlage 2.

6. Conclusies

Vanuit de ruimtelijke ordening kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn voor de realisering van voorliggend bouwplan aan de Erasmusweg.

Door dit initiatief wordt sloop van een detonerend, verouderd varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw Namen gewaarborgd en zorgt daarmee voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Het initiatief is een maatwerkoplossing dat voldoet aan de uitgangspunten voor de ruimte voor ruimte regeling en wonen in het landelijk gebied zoals vermeld in het omgevingsplan 2012-2018 en het gemeentelijk bestemmingsplan en de woonvisie.

Er is geen sprake van onevenredige aantasting van belangrijke gebiedswaarden. Ook de ruimtelijk relevante milieuaspecten verzetten zich niet tegen realisering van dit initiatief.

Samenvattend kunnen we concluderen dat initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en zal bijdragen aan het versterken van de beeldkwaliteit en landschappelijke aantrekkelijkheid van Zeeuws Vlaanderen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen worden uitgevoerd en heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Resultaten overleg andere overheden en instanties

Het plan is op basis van voor overleg aangeboden aan Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

Gedeputeerde staten van de provincie Zeeland schrijft in haar vooroverlegreactie: Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een woning te bouwen aan de Erasmusweg in Cadzand. Dit is mogelijk als gevolg van afspraken die gemaakt zijn in het kader van de ruimte voor ruimte regeling waarin initiatiefnemer, gemeente en provincie hebben samengewerkt.

Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan geen opmerkingen.

Waterschap Scheldestromen schrijft dat het voorgelegde bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te maken.

8.2 Inspraak

Het plan heeft ter inzage gelegen van ... tot

Er zijn wel/geen reacties ontvangen.

Bijlagen