

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Zuidzandseweg 2 Cadzand” (gewijzigd plan)

Projectnummer: 160516.01

Datum: 21 augustus 2018

Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Zuidzandseweg 2 Cadzand” (gewijzigd plan)

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1714.bpzuidzandseweg2-ON02

d.d. : 21 augustus 2018

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status:	Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	PLANGEBIED	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Kern Cadzand	7
2.3	Molen Nooit Gedacht	7
2.4	Plangebied	8
3	PROJECTPROFIEL	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Planopzet	11
3.3	Analyse molenbiotoop	12
3.4	Verkeer en parkeren	13
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Archeologie	33
5.6	Natuur	36
5.7	Flora en fauna	36
5.8	Wegverkeerslawaaï	38
5.9	Bedrijven en milieuzonering	39
5.10	Externe veiligheid	40
5.11	Luchtkwaliteit	42
5.12	Kabels en leidingen	44
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Opbouw van de regels	47
6.3	Regels	47
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51

7.3	Economische uitvoerbaarheid	51
-----	-----------------------------	----

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Vooroverleg	53
8.2	Inspraak	53
8.3	Zienswijzen	53

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Beeldkwaliteitsnotitie, september 2016
- Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan, april 2018
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. 8 augustus 2016
- Bijlage 4. Quickscan flora en fauna, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. 31 augustus 2016
- Bijlage 5. Nader onderzoek flora en fauna, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. 6 september 2017
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. 5 augustus 2016



Uitsnede van de topografische kaart van Cadzand en omgeving. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen. Bron: topotijdreis.nl, 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Familie den Hollander – Faro, hierna te noemen initiatiefnemer, is woonachtig aan de Zuidzandseweg 2 in Cadzand. Initiatiefnemer is eigenaar van de boerderij met bijbehorende gronden (totaal ruim 10 ha). Het betreft de boerderij bij de entree van het dorp Cadzand, direct naast molen Nooit Gedacht. De boerderij en de molen hebben oorspronkelijk tot hetzelfde eigendom behoord. Tezamen vormen zij een cultuurhistorisch ensemble dat van groot landschappelijk belang is bij de entree van het dorp.



Foto van het plangebied gezien vanuit de Ringdijk-Noord II. Het betreft de boerderij in één zichtlijn met molen Nooit Gedacht. Bron: rapport Cultuurhistoriekaart provincie Zeeland.

In opdracht van de provincie Zeeland heeft Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO) een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van boerderijen. De boerderij is door de SHBO, in relatie met molen Nooit Gedacht, beoordeeld met een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de ongeschonden sobere indeling van het erf bij de entree van het dorp Cadzand.

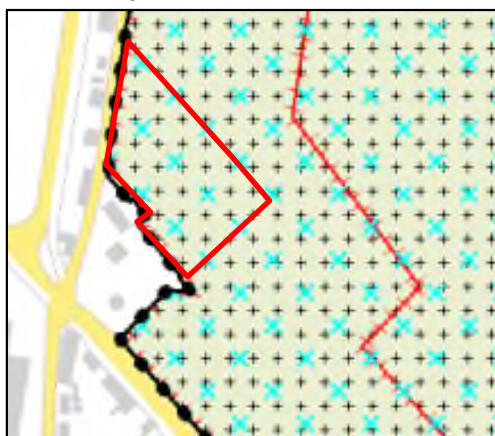
Initiatiefnemer is voornemens om, gezien hun leeftijd, gelijkvloers te gaan wonen. Het huidige woonhuis is minder geschikt voor bewoning door mensen op leeftijd en dus is de wens van de initiatiefnemer om elders op de in eigendom zijnde gronden een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren. Het bestaande woonhuis wordt hierbij uitwendig in oorspronkelijke staat behouden gezien de cultuurhistorische waarde in relatie tot de molen Nooit Gedacht. In eerste instantie is getracht de bestaande schuur een woonfunctie te geven. Uit een bouwkundige expertise is echter gebleken dat de bouwkundige staat van de schuur zodanig slecht is, dat investeren

gelijk staat aan nieuwbouw. Gezien de slechte bouwkundige staat van de schuur bestaat bij initiatiefnemer de wens om deze schuur te slopen en deels op en naast de fundamenteën van deze schuur een nieuwe levensloopbestendige woning te bouwen. Deze gronden hebben een agrarisch gebruik zodat het huidige woonperceel hiervoor derhalve vergroot dient te worden. Het oude woonhuis blijft behouden en wordt in gebruik genomen als vrijstaand bijgebouw behorend bij de nieuwe woning.

De voorgenomen plannen zijn niet mogelijk binnen de vigerend bestemmingsplannen "Kom Cadzand" en "Buitengebied". Voor het bestemmingsplan "Kom Cadzand" hebben de gronden de bestemming 'Wonen', maar is het niet toegestaan om een nieuw hoofdgebouw op te richten buiten het opgenomen bouwvlak. Vanuit het bestemmingsplan "Buitengebied" is het noordoostelijke deel van het plangebied gelegen op agrarische gronden met de bestemming 'Agrarisch – 1'. Binnen deze agrarische bestemming is het niet mogelijk een woning te bouwen.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan voor het woonperceel (binnen de rode contour).



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan voor de agrarische gronden rondom het woonperceel (uitbreiding is voorzien binnen de rode contour).

Naast het feit dat het planvoornemen niet mogelijk is binnen de vigerende bestemmingsplannen, is direct ten zuiden van het plangebied de molen Nooit Gedacht gesitueerd. Ter bescherming van de molen is in de vigerende bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor behoud van de molenbiotoop, die over een gedeelte van de kern Cadzand heen is gelegen. Aangezien het plangebied is gesitueerd binnen 100 meter vanaf de molen, is behoud van windvang een belangrijk aspect ter instandhouding van de molen en is nieuwbouw in eerste instantie niet toegestaan. Middels onderzoek dient aangetoond te worden dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft voor de werking van molen Nooit Gedacht.

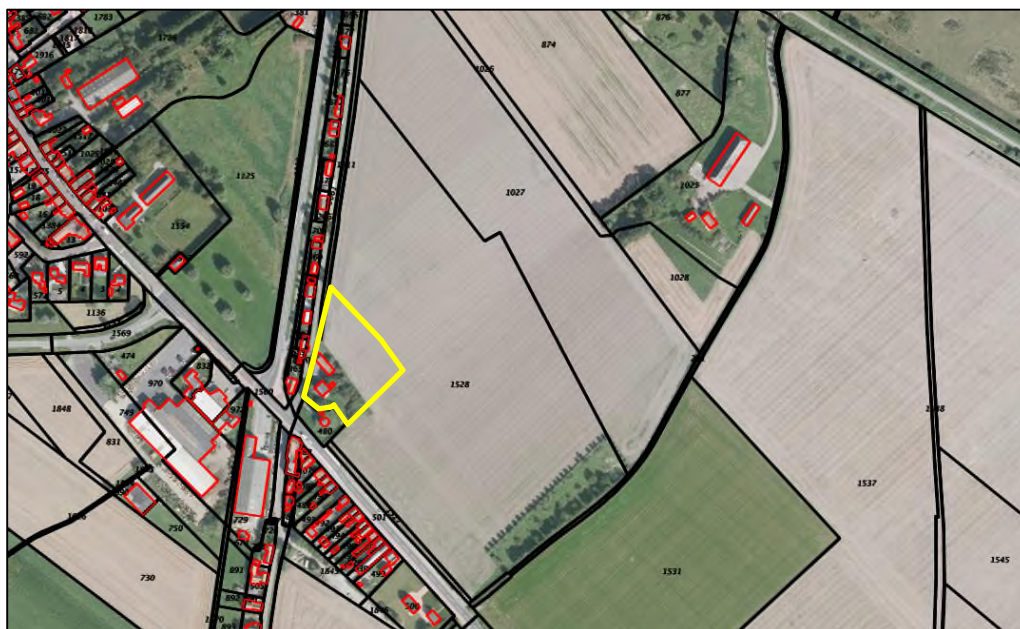
Tenslotte dient rekening te worden gehouden met een waterleiding die in noord-zuidelijke richting het plangebied doorkruist. De leiding is niet planologisch verankerd, maar dient wel bij de planvorming te worden betrokken. Bouwen op deze leiding wordt door de leidingbeheerder niet toegestaan.

Ten behoeve van het planvoornemen is door initiatiefnemer aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis een principeverzoek ingediend om medewerking te vragen het bestemmingsplan te wijzigen. In haar reactie op het principeverzoek d.d. 16 april 2013 heeft het college aangegeven dat er drie mogelijkheden zijn om tot ontwikkeling van een nieuwe levensloopbestendige woning te komen. Optie 2 heeft voor initiatiefnemer de voorkeur; het slopen van de bestaande schuur en de bouw van een nieuwe woning ter plaatse. Na een eerder opgestarte, maar niet afgeronde planologische procedure, waarbij de positie van de woning elders in het plangebied was voorzien, is na afstemming met diverse belanghebbenden als gevolg van ingediende zienswijzen besloten de positie van de woning te plaatsen conform de eerder gestelde optie 2. Daarbij wordt rekening gehouden met het ruimtelijk relevante belang van de waterleiding alsmede de molenbiotoop.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van de vigerende bestemmingsplannen om het (aangepaste) planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Voorliggend plangebied is gelegen in het zuidoosten van de kern Cadzand, in de hoek van de Zuidzandseweg en de Ringdijk Noord. Het plangebied is gelegen bij de entree van de kern Cadzand via de N674. De ontwikkeling is gelegen op een gedeelte van de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Oostburg, sectie W met perceelsnummer 1528. De grootte van het plangebied is circa 4.950 m². In de westelijke punt van het perceel is de huidige bebouwing op het woonperceel gesitueerd. De overige gronden hebben in de huidige situatie een agrarisch gebruik.



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de gemeente en kern Cadzand toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde.

2 PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het plangebied en de directe omgeving. De kenmerken van de kern Cadzand worden beschreven, waarna ingezoomd wordt op molen Nooit Gedacht. Als laatste zal in dit hoofdstuk het huidige gebruik van het plangebied beschreven worden, evenals de reeds aanwezige cultuurhistorische waarde van het perceel.

2.2 Kern Cadzand

Cadzand is één van de oudste dorpen in Zeeuws-Vlaanderen. De oude benaming Cadesand is afgeleid van kade of lage dijk en verwijst naar rond het jaar 1000, toen Cadzand nog een kusteiland tegen het Zwin en het Coxijdsse gat was. De kade of lage dijk omgaf de schorren die tezamen het eiland van Cadzand vormden. Door aanslibbing groeide het eiland van Cadzand tot het huidige “Land van Kezand”.

Cadzand is een typisch vroegmiddeleeuws ringdorp, dat op dit moment als structuur nog duidelijk zichtbaar is in het dorp. Bebouwingsontwikkeling heeft voornamelijk plaatsgevonden aan de kerkring en de oude dorpslinten Mariastraat, Prinsestraat en aan de Ringdijk. Na 1900 hebben geleidelijk de eerste uitbreidingen (buiten de oude dorpslinten en de Ringdijk) plaatsgevonden langs de uitvalswegen Zuidzandseweg en Badhuisweg. De historisch waardevolle, maar onvolledige, kerkring en kerk uit de 13^e eeuw zijn markant aanwezig en zijn centraal in de oude dorpskern gelegen. Voorts zijn met name ook de oude restanten van een gracht bij de Vijverstraat, de romp van een molen aan de Badhuisweg en de korenmolen aan de Zuidzandseweg zich duidelijk in de kern manifesterende en historisch belangrijke elementen.

Voorliggend plangebied is geadresseerd als Zuidzandseweg 2, maar wordt ontsloten langs de Ringdijk Noord II, een parallelweg langs de N674 (Ringdijk). De Ringdijk is gelegen buiten de dorpskern van Cadzand in het open polderlandschap. De Zuidzandseweg kruist de Ringdijk, waardoor een Ringdijk Noord en een Ringdijk Zuid is ontstaan. De kruising Ringdijk Noord en Zuidzandseweg wordt gekarakteriseerd door de monumentale molen Nooit Gedacht, die direct grenzend aan het plangebied is gesitueerd.

2.3 Molen Nooit Gedacht

Ten zuidwesten van het plangebied staat Molen Nooit Gedacht, een stenen beltmolen die dateert uit 1898. Op de plaats van de huidige molen stond in 1662 al een staakmolen (standerdmolen), een houten type windmolen. Meerdere malen werd de staakmolen gerestaureerd, tot deze in 1897 afbrandde en door de huidige molen werd vervangen. Ten tijde van de bevrijding van Zeeuws-Vlaanderen in de Tweede Wereldoorlog raakte de molen beschadigd, waarna deze rond 1948 werd hersteld. De molen werd hierbij inwendig gesloopt ten behoeve van een pension. Na 1963 werd de molen ingericht als bar. Op 12 februari 1974 brandde de molen geheel af. In 1976 is de molen door de Stichting Molenbehoud gerestaureerd tot een maalvaardige molen,

die in de huidige situatie nog steeds in werking is. Molen Nooit Gedacht is een beltmolen. Een beltmolen is een molen die staat op een heuvel, genaamd de molenbelt. De belt van molen Nooit Gedacht is 4 meter hoog. De molen is in gebruik als korenmolen met als functie om uit graan meel te malen. In de huidige situatie wordt er nog steeds meel verkocht bij de molen, maar het malen van graan gebeurt thans enkel nog op vrijwillige basis. De molen heeft een vlucht van 23,50 meter.



Molen Nooit Gedacht te Cadzand. Bron: molendatabase.nl, Bram van Broekhoven, 2015.

2.4 Plangebied

Voorliggend plangebied is gelegen ten noorden van molen Nooit Gedacht. In het westen wordt het plangebied begrensd door de parallelweg van de Ringdijk-Noord, genaamd Ringdijk-Noord II. Ten noorden en oosten wordt het plangebied omgeven door gronden in eigendom van de initiatiefnemer die een agrarisch gebruik kennen. Het woonperceel wordt gescheiden van deze agrarische gronden door middel van perceelrandbegroeiing in de vorm van een haag en een open erfafscheiding.

In het plangebied staat de boerderij met vrijstaande schuur die zich als geheel direct naast de molen bevinden, maar van elkaar gescheiden worden door bomen en een haag. De woning uit 1908 en de molen hebben oorspronkelijk tot hetzelfde eigendom behoord. Zij vormen tezamen een bijzonder ensemble dat van groot landschappelijk belang is bij de entree van het dorp. Het huidige ensemble is door de provincie Zeeland op basis van een onderzoek van Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO) aangemerkt als een cultuurhistorisch monument.

Het rapport behorend bij het provinciaal cultuurhistorisch monument beschrijft het volgende:

'kleine boerderij bestaand uit een woonhuis uit 1908 (jaartalankers) en een vrijstaande schuur uit dezelfde tijd. Het woonhuis met T-schuiframen is op de dakkapellen na nog in oorspronkelijke staat. De schuur met pannen zadeldak en één dwarsdeel is voor een groot deel versteend; alleen de helft van de lange gevel aan de voorzijde is nog van zwart geteerde delen; de oorspronkelijke deeldeuren zijn nog aanwezig. Tegen de kopgevel bevindt zich een naoorlogse aanbouw met flauw hellend zadeldak. De indeling van het sobere erf is ongeschonden; het wordt deels omgeven door een haag. Samen met de pal ervoor gelegen molen – de boerderij is gebouwd voor en dochter en schoonzoon van de molenaar – vormt dit complex een beeldbepalend cultuurhistorisch object bij de entree van het dorp, daarop is de positieve eindwaardering dan ook gebaseerd.

De waardering van het woonhuis en de bestaande erfindeling ontvangen de A-status volgens het rapport. De A-status betekent dat de cultuurhistorische informatiewaarde ter plaatse hoog is, er nauwelijks sprake is van aantasting en het een complex betreft dat waarschijnlijk voor bescherming of onderscheiding in aanmerking komt en waarvoor nader onderzoek wordt aanbevolen.



Woonhuis met daarnaast de schuur, gezien vanaf de agrarische gronden ten noordoosten van het plangebied.

De schuur krijgt een B-status toegewezen. De B-status houdt in dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen. Deze aantastingen hebben ter plaatse van de schuur voornamelijk te maken met de slechte bouwtechnische staat en herstelwerkzaamheden uit het verleden, die uitgevoerd zijn met niet-originele materialen. Als indicatief eindoordeel wordt een A-status aan het

geheel toegekend. De SHBO geeft aan dat deze eindwaardering van een minder nauwkeurig gehalte is dan de waardering van de diverse separate onderdelen, waaraan meer specifieke waarnemingen en informaties ten grondslag liggen.



Foto van de schuur gemaakt vanuit de Ringdijk-Noord II. Het gebruik van diverse materialen bij herstelwerkzaamheden hebben de cultuurhistorische waarde van de schuur verloren laten gaan. Bron: rapport Cultuurhistoriekaart provincie Zeeland.

Concluderend kan worden gesteld dat de boerderij behouden dient te worden, vanwege de cultuurhistorische waarden die dit gebouw bezit en de ensemblewaarde in samenhang met molen Nooit Gedacht. De bestaande schuur is echter van mindere waarde vanwege de bouwtechnische staat en de herstelwerkzaamheden die plaats hebben gevonden met gebruik van niet originele materialen.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet van het planvoornemen. De cultuurhistorische waarde van de boerderij, in combinatie met de molen en de molenbiotoop, spelen bij voorliggend planvoornemen een belangrijke rol. Allereerst wordt de planopzet nader toegelicht, waarna een analyse van de molenbiotoop en de invloed van het planvoornemen op deze beschermingszone nader wordt beschreven. Als laatste komt het aspect verkeer en parkeren aan bod.

3.2 Planopzet

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de bestaande schuur en de nieuwbouw van een woning ten noordoosten van de bestaande boerderij in een orthogonale structuur. De nieuwbouwwoning is een levensloopbestendige woning, waarbij alle basisvoorzieningen zich bevinden op de begane grond van de woning. De levensloopbestendige woning wordt dan ook uitgevoerd in één bouwlaag met kap, waarbij een goot- en bouwhoogte worden toegestaan gelijk aan de bestaande boerderij. Door de ligging van de nieuwe woning wordt het huidige woonperceel in noordelijke en noordoostelijke richting uitgebreid ten koste van de agrarische gronden. De huidige boerderijwoning wordt in de nieuwe situatie een bijgebouw van maximaal 100 m² van de nieuw te bouwen woning, zodat in behoud van het cultuurhistorische ensemble kan worden voorzien.



Inrichtingsvoorstel plangebied in orthogonale structuur.

Voor het initiatief is nog geen bouwplan beschikbaar. Om deze reden is voor de woning op basis van de standaard afmetingen van een levensloopbestendige woning een grondvloeroppervlakte van circa 200 m² aangehouden. Tussen de Ringdijk-Noord II en de nieuwe woning worden de gronden ingericht als tuin, evenals de gronden ten zuiden en zuidoosten van de nieuwe bebouwing. Rondom het perceel wordt in randbegroeiing voorzien in de vorm van een (Geschoren) Zeeuwse haag conform het landschappelijk inpassingsplan, zoals bijgevoegd als bijlage 2.

3.3 Analyse molenbiotoop

In het vigerend bestemmingsplan is ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop behorend bij molen Nooit Gedacht een regeling opgenomen. Onder molenbiotoop wordt door vereniging 'De Hollandsche Molen' de omgeving verstaan waarmee een traditionele wind- of watermolen in relatie staat. Molens onderscheiden zich van andere monumentale bouwwerken door hun functie als werktuig. Molens zijn daarbij direct afhankelijk van een aandrijfkracht. De molenbiotoop is echter meer dan alleen de bescherming van windvang. Ook de belevingswaarde van de molen en de landschappelijke context waarin deze beschouwd kan worden, vallen onder het begrip molenbiotoop.

Gebleken is dat direct achter een obstakel de verstoring van de wind zeer groot is. Op minder dan 100 meter vanaf de molen gelden dan ook strenge regels. Gezien de ligging van het plangebied binnen de straal van 100 meter vanaf molen Nooit Gedacht, de bestaande woning bevindt zich immers op een afstand van circa 20 meter van de molen, en het planvoornemen, is het noodzakelijk het belang af te wegen van de molenbiotoop en de invloed van het planvoornemen op de windvang van de molen.

Naar aanleiding van de eerder opgestarte planologische procedure zijn de plannen van initiatiefnemer aangepast. Tussen de initiatiefnemer en belanghebbenden¹ is afgesproken dat het belang van de molenbiotoop wordt gerespecteerd en dat met de aanwezige waterleiding rekening wordt gehouden. De volgende aanvullende afspraken zijn derhalve in dit bestemmingsplan vertaald met een passende juridisch-planologische regeling:

1. De nieuw op te richten levensloopbestendige woning wordt deels voorzien op de fundamente van de bestaande schuur. Daarvoor is op de verbeelding een passend bouwvlak voorzien. Daarmee wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat er sprake is van een toename van het windbelemmeringsgebied. Daarnaast komt de nieuwe woning niet op de waterleiding en de bijbehorende beschermingszone te liggen.
2. In de regels wordt maximaal 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan. Deze maat betreft de maximale maat die voor het perceel mogelijk is op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2. De bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn volgens de standaardregels van de gemeente toegestaan binnen de aanduiding 'erf' welke standaard op drie meter achter de voorgevel van

¹ Het betreft hier indieners van zienswijzen met als belang het behoud en de bescherming van de molenbiotoop en de waterleiding.

de woning ligt. In verband met het respecteren van de molenbiotoop en ter voorkoming van een nadelige beïnvloeding van het windbelemmeringsgebied wordt binnen de aanduiding 'erf' de regeling opgenomen dat in een zone tot maximaal 20 meter achter de op te richten nieuwe woning vrijstaande bijgebouwen mogen worden opgericht. Daarnaast wordt als aanvullende voorwaarde opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van een nieuw te realiseren bijgebouw niet hoger mag worden dan 4 meter (in aansluiting op de hoogte van de onderkant van de verticale wiek). Met deze aanvullende regels wordt onevenredige windbelemmering voorkomen. Een eventueel nog nieuw op te richten bijgebouw dient tenslotte vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt aan te sluiten op de orthogonale structuur die met de plannen wordt uitgewerkt.

3. In het plangebied komt reeds diverse hoogopgaande beplanting en een afschermende haag voor. Daarnaast zal het perceel landschappelijk ingepast gaan worden met een Zeeuwse haag en een Geschoren Zeeuwse Haag. Met een landschappelijk inpassingsplan en een beheerplan is vastgelegd hoe de aanleg en beheer daarvan eruit gaat zien. Een van de afspraken in het landschappelijk inpassings- en beheerplan is dat vier bestaande Oostenrijkse dennen worden gerooid, de (Geschoren) Zeeuwse haag niet hoger wordt dan de belt van de molen (4 meter) en dat voor de bestaande hoogstam fruitbomen een snoeibeleid gaat gelden zodat deze bomen slechts beperkte hinder opleveren voor de werking van de molenbiotoop. Het landschappelijk inpassingsplan en beheerplan zijn als bijlage bij de regels opgenomen en derhalve juridisch-planologisch bindend.

3.4 Beeldkwaliteitsnotitie

De nieuwe woning is voorzien op een locatie die onderdeel uitmaakt van een cultuurhistorisch monument in de vorm van een bijzonder ensemble (schuur, boerderijwoning en molen). Met het amoveren van de schuur wordt het ensemble verstoord. Om de waarde van het ensemble te behouden wordt de nieuwe woning deels op de oude fundamenten van de schuur opgericht en wordt de kenmerkende orthogonale structuur aangehouden. De nieuwe woning gaat tevens qua vormtaal, kleur- en materiaalgebruik en detaillering aansluiten bij de huidige woning en de te amoveren schuur. Hiervoor is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld, zoals bijgevoegd bij deze toelichting in bijlage 1. De notitie geeft onder meer houvast voor positionering van gebouwen, gevelindeling en materiaalgebruik. Het bouwplan voor de woning dient binnen de richtlijnen van de beeldkwaliteitsnotitie te passen.

3.5 Verkeer en parkeren

De gemeente Sluis heeft geen parkeerbeleid waarin parkeernormen zijn opgenomen behorend bij de ontwikkeling van een woning in het dorp Cadzand. Inzake parkeernormen wordt daarom aangesloten bij de kencijfers uit de ASVV 2012 van het CROW. Het CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Het CROW maakt gebruik van kencijfers op basis van de ontwikkeling en de ligging van een plangebied. De gemeente Cadzand is een 'niet stedelijke' gemeente op basis van de cijfers van het CROW. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor voorliggende

ontwikkeling, de realisatie van één vrijstaande koopwoning, wordt daarom aangesloten bij onderstaande kencijfers.

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Parkeerkencijfers van het CROW behorend bij een vrijstaande koopwoning. Voor het plangebied zijn de parkeerkencijfers in het rode kader van toepassing. Bron: ASVV 2012 CROW.

Uitgaande van deze kencijfers bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 2 parkeerplaatsen. Op basis van de stedenbouwkundige schets is er voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De realisatie van deze parkeerplaatsen is geborgen in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waar ter plaatse van de bestemming 'Wonen' minimaal 2 parkeerplaatsen ingericht dienen te worden op eigen terrein.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Sluis heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meer zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het

bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

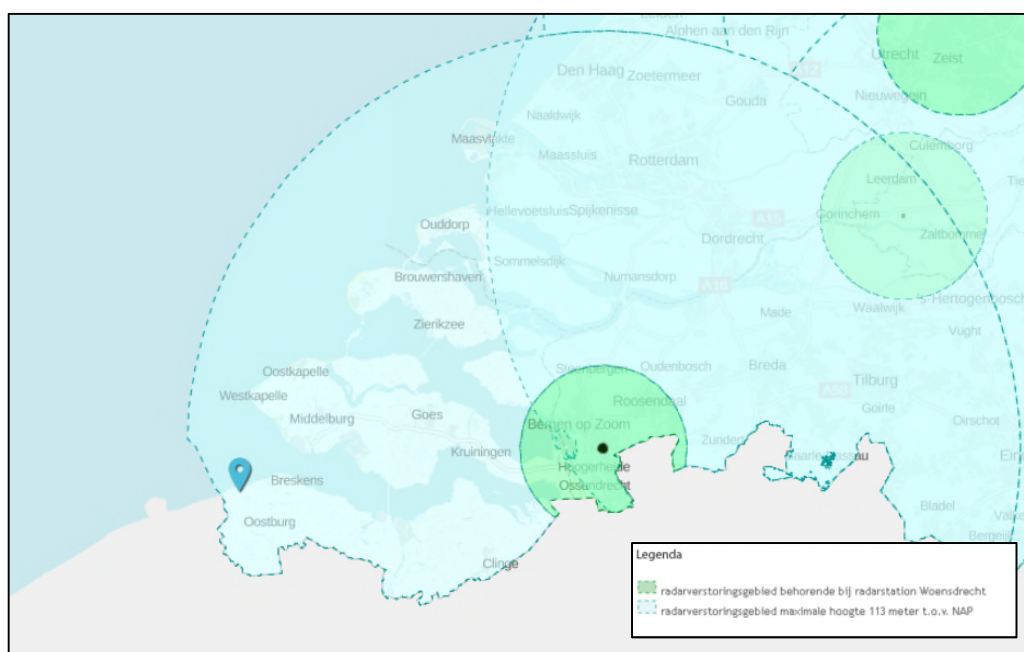
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door

de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringsgebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759. Voor radarstation Woensdrecht geldt in het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 113 meter ten opzichte van het NAP.



Ligging van het radarverstoringsgebied behorend tot vliegbasis Woensdrecht. Met de blauwe aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van circa 7,5 meter. Dergelijke bouwhoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het voorgenoemde NATO besluit. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de algemene regels van het Rijk als vervat in het Barro en het Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling'. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het besluit voorziet in een (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Aangezien jurisprudentie aantoont dat een ruimtelijke ontwikkeling, met min of meer vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in onderhavige situatie, van 11 woningen niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is voorliggende ontwikkeling van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3). Voorts kan worden vermeld dat de bestaande schuur tevens wordt gesloopt, waarvoor in de plaats één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Een toename van versterking is

derhalve niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit de jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, 2012

Toetsingskader

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 vastgesteld. In het Omgevingsplan, dat de status heeft van een structuurvisie, wordt een nieuwe taakverdeling geïntroduceerd tussen het Rijk, provincie, waterschap en gemeenten. In de nieuwe verdeling, gebaseerd op de beginselen van de Wet ruimtelijke ordening en het meest recente rijksbeleid, beperkt de provincie zich tot de kerntaken. De provincie schept de kaders, gemeenten maken met elkaar afspraken over hoe deze kaders regionaal kunnen worden ingevuld.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. De provincie stelt een goed woonklimaat en goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland voorop met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. De provincie stelt een beleidsneutrale verkenning op, bevordert en ondersteunt de te maken regionale woningmarktafspraken en dwingt regionale afstemming in het uiterste geval af. Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) die passen binnen de beschreven kaders en bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

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 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 het wonen in het landelijk gebied geen doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

De provincie beoogt de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. De provincie zet in op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen in het landelijk gebied, direct grenzend aan de kern van Cadzand. Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woning, deels gelegen op agrarische gronden behorend tot het landelijk gebied. In het omgevingsplan worden diverse mogelijkheden gegeven voor het kleinschalig ontwikkelen van woningbouw in het landelijk gebied. Voorliggend initiatief past binnen het rood voor rood principe. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling middels de realisatie van één woning, waar de initiatiefnemer voorziet zelf te gaan wonen. Bovendien betreft het hier geen toevoeging van een nieuwe woning, maar een planologische verplaatsing. De bestaande woning verliest zijn woonfunctie en wordt een bijgebouw van de nieuwe woning. De bestaande schuur wordt ten behoeve van de nieuwe woning geamoveerd.

Het plangebied bevat waarden van het cultuurhistorisch ensemble van molen Nooit Gedacht. De bestaande woning en de erfindeling zijn op basis van onderzoek beoordeeld met een hogere cultuurhistorische status dan de te slopen schuur, gezien het herstel van de schuur met niet oorspronkelijke materialen en de huidige bouwkundige staat. De sloop van de schuur doet dan ook geen afbreuk aan het behoud van het cultuurhistorisch ensemble ter plaatse.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de visie die beschreven is in het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland.

4.3.2 Verordening ruimte Zeeland, 2012

Inleiding

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland, gelijktijdig met het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. In de verordening zijn, 'indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken', regels opgenomen waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan is besloten dat slechts een select aantal provinciale belangen worden geregeld in de verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht (en niet de inzet van lichtere instrumenten). Tevens wordt beoogd ten aanzien van de in de verordening geregelde onderwerpen een bepaalde mate van rechtszekerheid te bieden. Bij het 'vertalen' van de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan in de verordening is getracht zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' te werken; in de verordening staan derhalve geen onderwerpen die niet ook in het Omgevingsplan staan.

Artikel 2.3 Wonen

Toetsingskader

In artikel 2.3 worden de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied benoemd, waarbij wordt verwezen naar bijlage 3 van de Verordening ruimte. In bijlage 3 van de Verordening ruimte worden deze woningbouwmogelijkheden nader uitgewerkt. Het provinciaal belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. In het landelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan. Indien sprake is van regionale behoefte kan ruimte worden geboden voor initiatieven als rood voor rood, rood voor groen en landgoederen.

Beoordeling

Artikel 2.3 schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, aannemelijk dient te worden gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 van de verordening bedoelde voorwaarden. Voorliggende ontwikkeling kan gevat worden onder categorie 1 van deze bijlage, betreffende het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'. Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing in het landelijk gebied alsmede overige waardevolle bebouwing, waaronder ook bestaande buitenplaatsen. Middels voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de planologische verplaatsing van een bestaande woonfunctie naar een nieuw gebouw. De bestaande woning wordt daarbij een bijgebouw van de nieuwe woning.

In voorliggend plangebied is sprake van cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing op basis van de in opdracht van de provincie uitgevoerde inventarisatie van historische boerderijen. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is een nadere beschouwing opgenomen van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Middels voorliggend plan wordt de cultuurhistorisch minder waardevolle schuur afgebroken en daarvoor in de plaats komt een nieuwe woning terug binnen het nieuwe woonperceel. De bestaande woning blijft bestaan en wordt een bijgebouw behorend bij de nieuwe woning. De cultuurhistorische waarde van het ensemble in combinatie met molen Nooit Gedacht blijft door behoud van de bestaande woning in stand. Ten behoeve van het behoud van het ensemble is voor de nieuwe woning een beeldwaliteitsnotitie opgenomen als bijlage van deze toelichting, die randvoorwaarden stelt aan bijvoorbeeld het positionering, detaillering en materiaalgebruik van de nieuwe woning. De ontwikkeling betreft een verplaatsing van de bestaande woning als gevolg waarvan geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan. Het planvoornemen is hiermee passend binnen de regels opgenomen in artikel 2.3 van de Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten om te kunnen voorzien in een kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied.

Artikel 2.17 Landschap en erfgoed

Toetsingskader

Artikel 2.17 van de Verordening ruimte stelt regels over het behoud en de bescherming van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Diverse landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen zijn in bijlage 5 van de verordening aangemerkt als objecten met een provinciaal cultuurhistorisch belang.

Beoordeling

In artikel 2.17, lid 1 is opgenomen dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen, zoals vermeld in bijlage 5 van de verordening, inzicht dient te worden gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen en strekt op basis van lid 2 van dit artikel mede tot behoud en bescherming van deze waarden en stelt daartoe regels. Voorliggend plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden is reeds in hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting aandacht besteed. De regels met betrekking tot de molenbiotoop uit het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van behoud en bescherming van de molenbiotoop.

Vanaf lid 3 van artikel 2.17 van de Verordening ruimte wordt de bescherming van molenbiotopen nader geregeld. Deze bescherming betreft het behoud van een vrije windvang en het behoud van de beleevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. De toelichting van een bestemmingsplan dient inzicht te bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied. Daarnaast dient het plan waarborgen te bieden ter bescherming van de molenbiotopen en van vrije windvang. Daaropvolgend is opgenomen dat in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen moeten worden aangewezen of regels moeten worden opgenomen dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting dient te worden toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. In het geval van onderhavige molenbiotoop betreft deze hoogte 4 meter.

Dit laatste, betreffende het toelaten van nieuwe bebouwing binnen een straal van 100 meter vanaf de molenbiotoop, is niet van toepassing volgens het vierde lid van dit artikel op het toestaan van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van de bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. Echter mogen in afwijking hiervan meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarden van de molen.

Voor voorliggend plangebied is dit dan ook nader onderzocht, zodat de positie van de nieuwe woning ter plaatse verantwoord kan worden toegestaan. In paragraaf 3.2 en 3.3 van deze toelichting is ingegaan op het belang van de molenbiotoop.

Na aanvullende nadere afstemming met en raadpleging van belanghebbenden is de positie van de nieuwe woning zorgvuldig bepaald om geen afbreuk te doen aan de molenbiotoop. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het bouwplan geen significante nadelige effecten heeft op de windvang van de molen. Bovendien wordt de cultuurhistorische waarde van provinciaal belang met het plan niet nadelig beïnvloed, maar juist in stand gehouden.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Visiedocument Krachtig Verbonden 2016 – 2020

Toetsingskader

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' worden diverse thema's behandeld die in deze tijd relevant zijn voor de gemeente Sluis. Per thema is een analyse gemaakt van de actuele situatie en is onderzocht in welke mate het vastgestelde beleid tegemoet komt aan de gestelde ambities en doelen uit de vorige structuurvisie en het Wmo-beleidsplan. Dit heeft geleid tot inzicht in de vraagstukken die in de toekomst op de gemeente Sluis af zullen komen. Op 17 december 2015 is het visiedocument door de raad vastgesteld.

De gemeente Sluis heeft te maken met een krimp van het inwoneraantal. Dit komt, door ontgroening, omdat veel jongeren de gemeente verlaten ten behoeve van bijvoorbeeld een opleiding. Zij keren niet terug naar de gemeente, waardoor de vergrijzing van de inwoners in de hand wordt geholpen. De gemeente Sluis is dan ook de meest vergrijste gemeente van de provincie Zeeland. De geschetste demografische ontwikkelingen kunnen de leefbaarheid van de gemeente Sluis onder druk zetten. Zo bestaat de huidige woningvoorraad voor een aanzienlijk percentage uit verouderde woningen met een laag energielabel. Een van de uitdagingen is de woningvoorraad te verbeteren.

De demografische veranderingen in de gemeente Sluis zorgen voor een overcapaciteit op de woningmarkt. De gemiddelde leegstand bedraagt circa 8%. De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. De verzoeken voor het toevoegen van woningen blijven toenemen, terwijl de behoefte aan woningen in de gemeente afneemt. 70 tot 80% van de inwoners van de gemeente Sluis heeft een woning in particulier bezit. Dit betekent dat sturing vanuit de overheid op de woningmarkt maar minimaal mogelijk is. Leegstand van woningen is niet wenselijk voor de leefbaarheid in de gemeente, het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt dan ook steeds groter. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang.

De woningvoorraad dient toekomstbestendig te worden, door deze aan te laten sluiten bij de veranderende woonwensen van de inwoners en bij de demografische

veranderingen. Voor de woonomgeving streeft de gemeente naar behoud van de menselijke maat. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis geeft aan beperkte ruimte te reserveren in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn.

Beoordeling

Met voorliggend planvoornemen wordt voorzien in een verplaatsing van één woning aan de rand van de kern Cadzand. De bestaande woning wordt daarbij omgevormd tot bijgebouw. De nieuwe woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd. De bestaande schuur wordt gesloopt. De ontwikkeling van de woning is vraaggericht en past bij de veranderde woonwensen van de initiatiefnemer. Met dit planvoornemen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de gemeente die opgenomen zijn in het visiedocument Krachtig Verbonden.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de visie van de gemeente Sluis, zoals beschreven in het visiedocument Krachtig Verbonden.

4.4.2 Welstandsnota gemeente Sluis, 2012

Toetsingskader

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeente Sluis de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 vastgesteld. Voor alle aanvragen met betrekking tot een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt door het college advies gevraagd aan de welstandscommissie.

Het welstandsbeleid kent de volgende doelstellingen en uitgangspunten:

- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

Concrete richtlijnen vertellen de mogelijkheden binnen het historisch welstandsniveau van de gemeente Sluis. Trefwoorden voor de beoordeling van nieuwe bouwplannen zijn: behoud, versterking, traditionele vormen en materialen.

Beoordeling

Voor het planvoornemen is nog geen concreet bouwkundig ontwerp aanwezig. Enkele uitgangspunten zijn vertaald in de beeldkwaliteitsnotitie en de regels van onderhavig bestemmingsplan. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan opnieuw getoetst worden aan het welstandsbeleid van de gemeente Sluis. De beeldkwaliteitsnotitie vormt een uitwerking van het welstandsbeleid. De notitie draagt bij aan het behoud van het cultuurhistorisch ensemble en zorgt voor afstemming van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing in het plangebied.

Conclusie

Het bouwplan zal te zijner tijd voorgelegd worden aan en beoordeeld worden door de welstandscommissie, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.

4.4.3 Erfgoedvisie gemeente Sluis, 2013

Toetsingskader

De erfgoedvisie heeft betrekking op het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente. De gemeente Sluis is rijk aan cultuurhistorisch erfgoed met een historie die teruggaat tot in de tijd van de Romeinen en vroeger en is gelegen in een prachtig cultuurlandschap. Toerisme is de belangrijkste economische motor in de gemeente. Het cultuurhistorisch erfgoed, ofwel de monumenten, de pittoreske kernen en het landschap, zijn pijlers waarop deze sector rust. Samen met kerken zijn molens beeldbepalend voor een kern en voor het landschap en oefenen ze een grote aantrekkingskracht uit op de bezoekers van de streek. De gemeente Sluis is gezegend met zeven nog werkende molens, waaronder molen Nooit Gedacht in de kern Cadzand. De gemeente streeft naar blijvend goed onderhoud van de molens.

Beoordeling

De molen direct grenzend aan het plangebied is een rijksmonument. De Erfgoedvisie van de gemeente Sluis geeft de molen aan als rijksmonument, maar stelt niets over bescherming van dit monument. Dat vindt immers plaats op rijksniveau. Voorliggend planvoornemen voorziet niet in wijzigingen die van invloed kunnen zijn op het rijksmonument. Het rijksmonument behoudt zijn waarde en windvang middels het plan. Het cultuurhistorisch ensemble van het plangebied in combinatie met de molen is geen onderdeel van de Erfgoedvisie. Vanuit de provincie bestaat er dan ook al bescherming voor deze cultuurhistorische elementen. Het cultuurhistorisch ensemble blijft behouden middels onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Erfgoedvisie van de gemeente Sluis.

4.4.4 Bestemmingsplan “Kom Cadzand”

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen het op 25 januari 2018 vastgestelde maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan “Kom Cadzand” alsmede het vigerend

bestemmingsplan “Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011. Op het plangebied ligt binnen het vigerend bestemmingsplan “Kom Cadzand” de bestemming ‘Wonen’ en de aanduiding ‘erf’ op de betreffende gronden. Op de agrarische gronden rondom het huidige woonperceel is conform het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming ‘Agrarisch - 1’ opgenomen. Daarnaast geldt er volgens beide bestemmingsplannen voor het gehele plangebied een regeling ter bescherming van de molenbiotoop van de molen Nooit Gedacht.

Beoordeling

De voorgenomen bouw van een woning op de gronden die in de huidige situatie bestemd zijn als ‘Wonen’ voor wat betreft het deel buiten het bouwvlak en ‘Agrarisch – 1’ is niet mogelijk binnen de vigerend bestemmingsplannen “Kom Cadzand” en “Buitengebied”. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het belang van de molenbiotoop.

Conclusie

Teneinde het planvoornemen mogelijk te maken dient een herziening van de twee bestemmingsplannen plaats te vinden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur:
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. heeft in augustus 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Het doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van het plangebied heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater). Op basis van het vooronderzoek wordt ervan uitgegaan dat er geen verdachte activiteiten op het terrein hebben plaatsgevonden. Voor het onderzoek wordt uitgegaan van de hypothese 'onverdacht' voor bodemverontreiniging.

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater is een van nature zeer licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. In het plangebied zijn geen duidelijk aanwijsbare antropogene bronnen met betrekking tot barium aanwezig. De geconstateerde concentratie wordt beschouwd als natuurlijke achtergrondconcentratie en zodoende niet beschouwd als verontreiniging. De gestelde hypothese 'onverdacht' kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. Er zijn vanuit het onderzoek geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, zijn door de provincie Zeeland waterkansenkaarten ontwikkeld. Op basis van hydrologische uitgangspunten zijn voor de verschillende functies en het landgebruik kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Resultaat zijn de

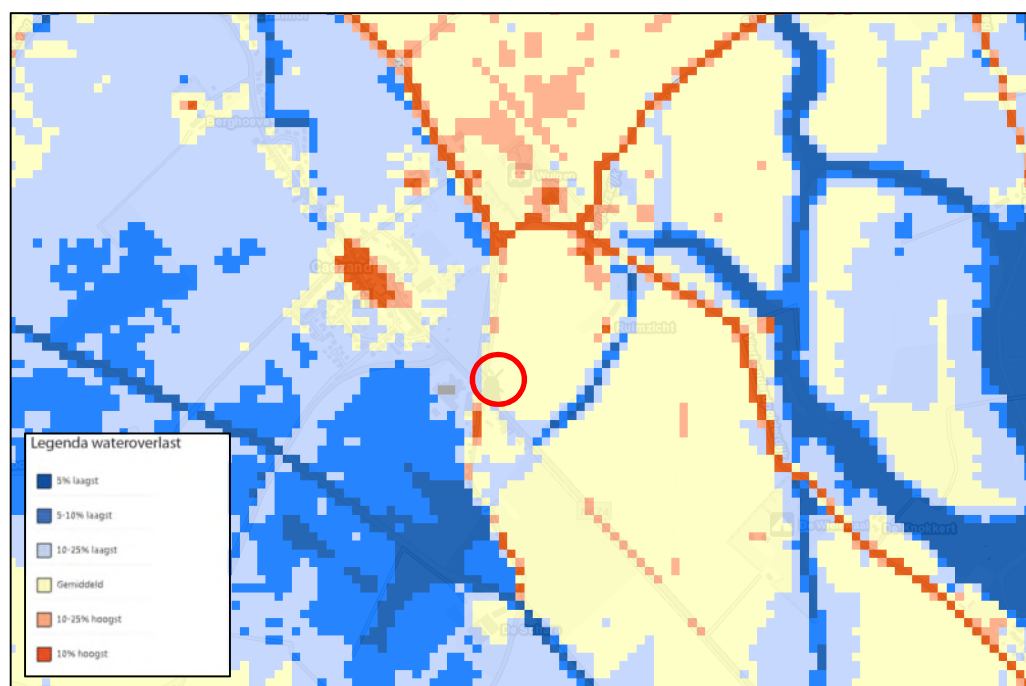
kansenkaarten voor het landelijk en het stedelijk gebied en een kansenkaart voor het thema wateroverlast. De kaarten geven aan waar deze functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden en het waterbeheer in beginsel tegen geringe kosten kan worden uitgevoerd.

Deelstroomgebiedsvisie Zeeland

De deelstroomgebiedsvisie Zeeland is een gezamenlijk product van waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden – bergen – afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Waterschapbeleid waterschap Scheldestromen

Het waterschap Scheldestromen heeft het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die zijn opgesteld in het kader van Waterbeheer 21^{ste} eeuw. De norm voor bebouwd gebied is dat terreinen mogen inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt.



Waterkanskaart van de provincie Zeeland. De kaart toont de gevoeligheid van wateroverlast. Bron: zldgwb.nl, 2016.

Beoordeling

Gelet op de Waterkanskaart van de provincie Zeeland kan ten aanzien van voorliggend plangebied worden geconcludeerd dat deze locatie is aangeduid als een gebied met een normaal inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Wanneer in

de Waterkansenkaart wordt geselecteerd op het onderdeel wateroverlast blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor wateroverlast.

Aan de hand van de criteria uit de 'Handreiking watertoets' van het Waterschap Scheldestromen is onderstaand voorts nagegaan of de beoogde ontwikkeling strijdig is met de waterdoelstellingen of noodzaakt tot het nemen van waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
<i>Veiligheid / waterkering</i>	Waarborgen veiligheidsniveaus en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of direct grenzend aan het plangebied.
<i>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</i>	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De schuur met een oppervlakte van 130 m² wordt gesloopt, waarvoor een levensloopbestendige woning elders op het perceel wordt teruggebouwd. De footprint bedraagt maximaal 200 m². In totaal wordt er dus maximaal 70 m² aan verharding toegevoegd. De toename aan verharding dient gecompenseerd te worden, waarbij een norm geldt van 75 mm per m² toename verharding overeenkomstig de 'Handreiking'. Voor onderhavig plan geldt een compensatie-opgave van 70 m² x 75 mm = 5,25 m³ waterberging. Doordat ter plaatse sprake is van beperkte infiltratiemogelijkheden overeenkomstig de provinciale Waterkansen-kaart dient water ter plaatse te worden opgevangen en te worden vastgehouden. De bergingsopgave is zodanig beperkt dat deze kan worden opgevangen en vastgehouden. Op eigen terrein wordt hiervoor een regenwaterput aangelegd met een minimale inhoud van 7 m³. Hiermee wordt aan het bergingsvereiste voldaan.
<i>Riolering / RWZI (incl. water op straat/overlast)</i>	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m.	De huidige woning is voorzien van riolering. De nieuwe zal

	reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten; rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	eveneens op deze riolering aangesloten worden.
<i>Waterschapsobjecten</i>	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschaps-objecten niet belemmeren.	Er liggen geen waterschaps-objecten in en/of grenzend aan het plangebied.
<i>Watervoorziening / -aanvoer</i>	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is door het planvoornemen niet in het geding.
<i>Volksgezondheid</i>	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar / -risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte. Gebruik uitlopende materialen.	Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. In het plangebied en de directe omgeving van is geen oppervlaktewater aanwezig. Risico's ten aanzien van de volksgezondheid zijn niet te verwachten.
<i>Bodemdaling</i>	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De bovengrond bestaat ter plaatse van de uitbreiding uit het bodemtype 'Schor – zwaar'. De grond is matig zettingsgevoelig.
<i>Grondwateroverlast</i>	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Het planvoornemen voorziet niet in het tegengaan van eventueel aanwezige grondwateroverlast. De verhardingsoppervlakte neemt niet in zodanige oppervlakte toe dat dit grondwateroverlast zal gaan veroorzaken.
<i>Oppervlakte waterkwaliteit</i>	Behoud / realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De waterkwaliteit neemt door het planvoornemen niet af.
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	Behoud / realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening. Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of andersoortig

		milieubeschermingsgebied.
<i>Verdroging (natuur)</i>	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; met name van belang in / rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloeding-zone zie provinciaal Omgevingsplan)	Ter plaatse is geen sprake van grondwaterafhankelijke ecologische waarden.
<i>Natte natuur</i>	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In het plangebied is op dit moment geen sprake van een aquatische natuur. Met het planvoornemen wordt dit ook niet mogelijk gemaakt.
<i>Onderhoud waterlopen</i>	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen, waardoor van onderhoud geen sprake is.
<i>Waterschapswegen</i>	Functionaliteit en gebruik wegen van het waterschap.	In het projectgebied liggen geen wegen die in het beheer zijn bij het waterschap.

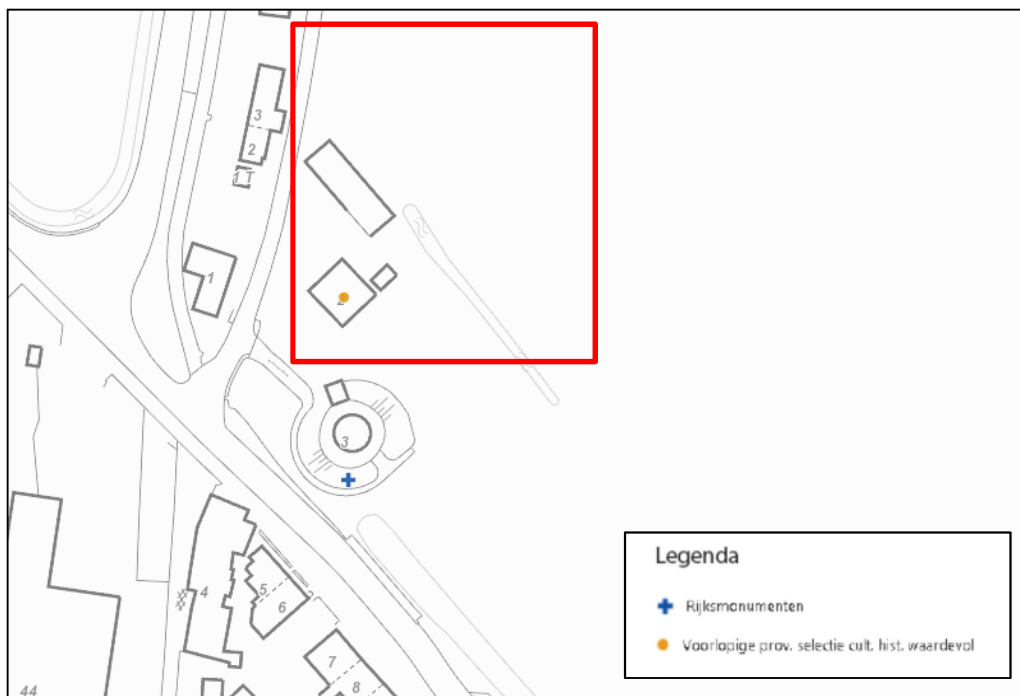
Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede van de Cultuurhistoriekaart van de provincie Zeeland. Ter hoogte van de rode contour is voorliggend plangebied gelegen. Bron: zldgwb.zeeland.nl, 2016.

Beleid provincie

In de provincie Zeeland dient in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Beoordeling

De huidige woning heeft de aanduiding 'voorlopige provinciale selectie cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen' op de provinciale cultuurhistoriekaart. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is reeds al op de cultuurhistorische waarde van het complex ingegaan. Het plangebied als beeldbepalend cultuurhistorisch object bij de entree van het dorp zorgt voor een positieve eindwaardering van de cultuurhistorische waarde. De schuur wordt echter van mindere waarde geschat. De sloop van de schuur en herbouw in de vorm van een woning doet geen afbreuk aan de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarde. Voor de herbouw van de woning gelden wel randvoorwaarden, zoals opgenomen in bijgevoegde beeldkwaliteitsnotitie.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Archeologie

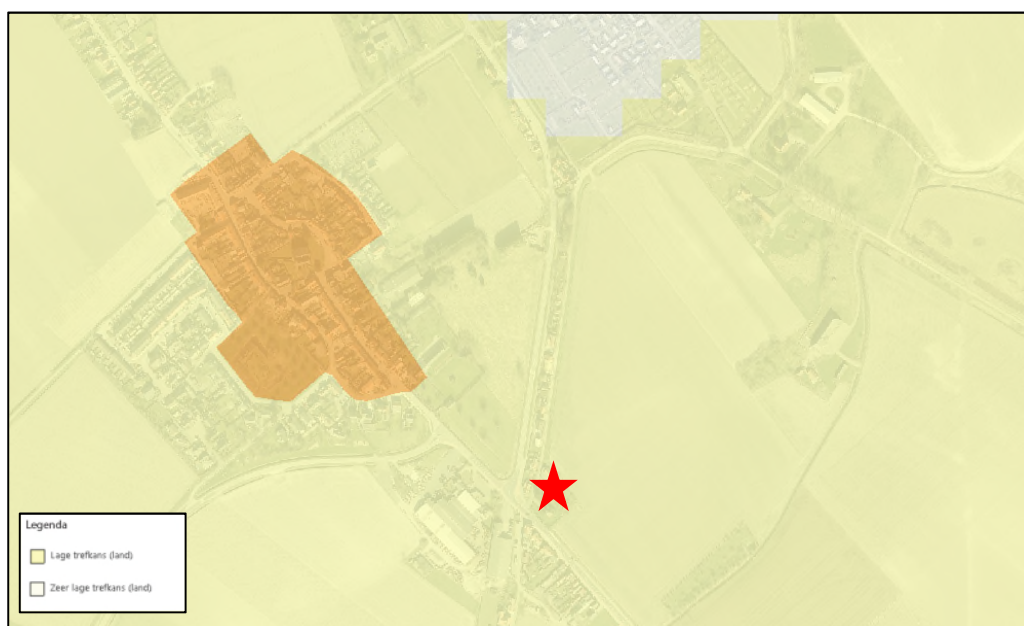
Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In

Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid provincie

In de provincie Zeeland dient in het kader van het behoud van archeologische vindplaatsen, te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende archeologische elementen aangegeven.



Uitsnede van de indicatieve kaart archeologische waarde van de provincie Zeeland. Ter plaatse van de rode ster is het plangebied gelegen. Bron: zldgwb.zeeland.nl, 2016.

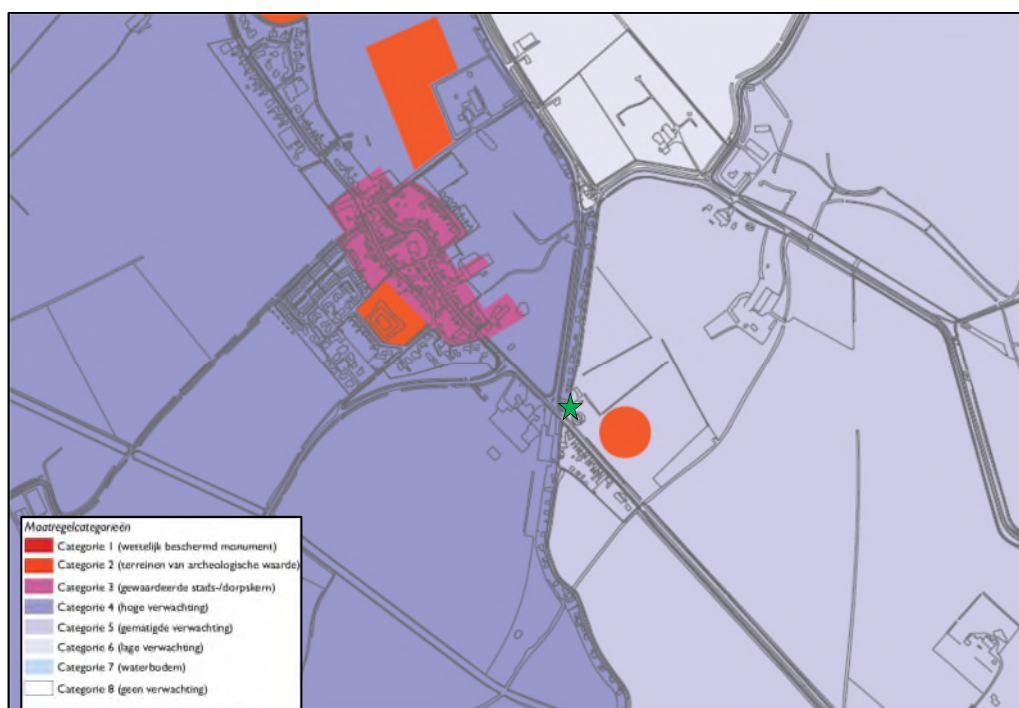
Beleid gemeente

De gemeente Sluis heeft haar beleid voor het aspect archeologie vastgelegd in het document 'Archeologiebeleid en onderzoeksagenda Sluis (eerste herziening)', zoals vastgesteld op 28 september 2017. De gemeente Sluis is een gemeente met een divers landschap, een cultuurhistorisch landschap waarin resten van alle periodes vanaf de prehistorie tot op heden in de bodem verborgen zitten. Er ligt een duidelijke link tussen het archeologisch erfgoed en de toeristisch-recreatieve sector. De

gemeente Sluis heeft tal van mogelijkheden om het achterland van de gemeente goed op de kaart te zetten. Daarvoor is een totaalvisie nodig, waar archeologie onderdeel van uitmaakt. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn nodig om de gemeente een verhaal te geven. De GOAS maakt onderdeel uit van het archeologiebeleid van de gemeente Sluis en heeft tot doel de thema's die in de agenda staan leidend te laten zijn in het nog uit te voeren onderzoek in de gemeente.

Beoordeling

Op basis van de maatregelenkaart behorend bij het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is het plangebied gelegen binnen 'categorie 5' en bestaat er ter plaatse een gematigde verwachtingswaarde. Als maximale vrijstellingsgrens voor onderzoek geldt binnen deze categorie een oppervlakte van 1.000 m². Bovendien geldt voor alle gebieden een vrijstellingsdiepte van 40 cm beneden maaiveld. Voorliggend planvoornemen voorziet in de sloop van een schuur en de realisatie van een nieuwe woning van maximaal 200 m². De oppervlakte die hierbij geroerd wordt is kleiner dan de 1.000 m² die het archeologiebeleid van de gemeente Sluis voorschrijft. Nader onderzoek voor het aspect archeologie is dan ook niet noodzakelijk. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede van de maatregelenkaart als onderdeel van het archeologiebeleid van de gemeente Sluis. Het plangebied wordt geduid met de groene ster.

Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Westerschelde & Saeftinghe' op een afstand van circa 2,3 kilometer. Het dichtstbijzijnde solitair gelegen Beschermde Natuurmonument betreft 'Kruisdijk' in de gemeente Sluis op circa 9,2 kilometer afstand. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie blijft er sprake van één woning. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke

stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In augustus 2016 heeft Ecoresult in opdracht van Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te beoordelen of het planvoornemen niet leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting. Voor de quickscan is een oriënterend bronnenonderzoek en verkennend veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten uitgevoerd. In het plangebied zijn potentieel geschikte voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. In het plangebied zijn daarnaast locaties aanwezig die geschikt zijn voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor zowel steenuil als huismus. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is dan ook noodzakelijk. Voor de overige soorten zijn geschikte habitats afwezig of ligt het plangebied niet in het bekende verspreidingsgebied van de betreffende soorten. Door Ecoresult is vervolgens in 2017 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, de steenuil en de huismus. De rapportage van dit aanvullend onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd. Uit het aanvullend onderzoek komt naar voren dat er voor de voorziene plannen in het plangebied geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering en voldaan wordt aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

5.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is in augustus 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeer inzichtelijk te maken en te toetsen aan het wettelijk kader. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

De nieuw te realiseren woning ligt binnen de geluidzone van de Zuidzandseweg en de Ringdijk Noord, waar een maximale snelheid geldt van 50 km/u. De Zuidzandseweg vormt samen met de Ringdijk Noord de hoofdonthutingsroute voor de badplaats Cadzand – Bad (N674). Beide wegen zijn provinciale enkelbaanswegen. De berekende geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaaï op de geprojecteerde woning voldoet na aftrek van 5 dB op basis van art. 110g Wgh in alle toetspunten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen woning.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is geïnvesteriseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen; het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. Van dit laatste is sprake wanneer er een matige tot sterke functiemenging in de omgeving van het plangebied aanwezig is of het plangebied is gelegen nabij drukke wegen.

Direct naast woningen komen hier ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen aanwezig, maar ook een maatschappelijke bestemming, horecagelegenheid en diverse bedrijven. Ter plaatse kan gesproken worden over een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-handreiking kunnen hierdoor, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning, met één afstandsstap worden verlaagd. Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-handreiking, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Navolgend schema geeft deze milieuhinderlijke activiteiten weer.

Bedrijf – Instelling	Categorie	Richtafstand VNG-brochure	Werkelijke afstand
Hotel, café, slijterij 'In de Buitenlust' <i>Zuidzandseweg 4 Cadzand</i>	1	0 meter	ca. 30 meter
P&T Chocolate and Presents <i>Mariastraat 44 Cadzand</i>	2	10 meter	ca. 30 meter

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied alle richtafstanden uit de VNG-handreiking gehaald kunnen worden met als uitgangspunt dat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied. Hinder vanuit deze bedrijvigheid op het planvoornemen of beperkingen die ontstaan voor bedrijven door het toevoegen van een nieuwe milieugevoelige functie ter plaatse van het plangebied is niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

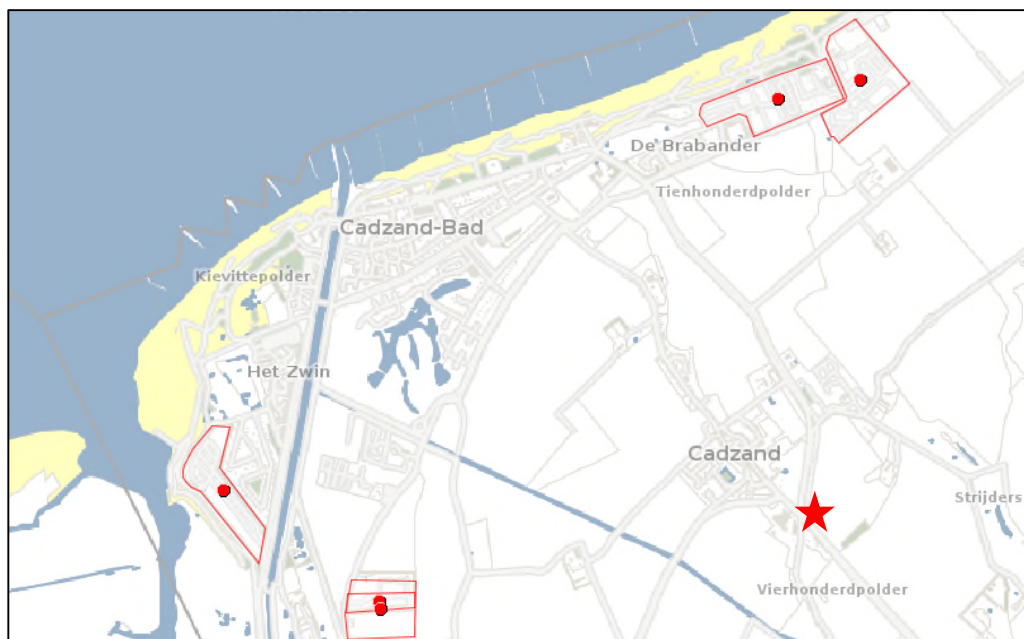
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting op de risicokaart is Camping Hoogduin op een afstand van circa 1,7 kilometer. Op deze camping is een propaaninstallatie aanwezig, waarvoor een risicoafstand wordt gehanteerd van 15 meter. Gezien het plangebied is gelegen op een ruime afstand van deze inrichting wordt een voldoende afstand van het object gerespecteerd. De projectlocatie is gelegen buiten het risicogebied waardoor deze propaaninstallatie niet voor belemmeringen kan zorgen. Overige inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied zijn op een grotere afstand gelegen en zijn niet van invloed op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



*Uitsnede van de risicokaart. Ter hoogte van de rode ster is voorliggend plangebied gelegen.
Bron: risicokaart.nl, 2016.*

5.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart zijn geen transportassen weergegeven die een risico vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving worden op de risicokaart geen buisleidingen weergegeven die een risico vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt bijvoorbeeld de ontwikkeling van 1500 woningen bij minimaal ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 1 woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.



Uitsnede van de kabels en leidingenkaart van de provincie Zeeland. Ter hoogte van de rode ster is voorliggend plangebied gelegen. Bron: Geoloket provincie Zeeland, 2016.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn, op basis van de provinciale kaart met betrekking tot kabels en leidingen en het vigerend bestemmingsplan, geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Echter, naar aanleiding van een nader uitgevoerde KLIC-melding, blijkt door het plangebied een 315 mm pvc waterleiding te lopen van waterleidingbedrijf Evides. Na consultatie van de leidingbeheerder dient een belemmerende strook twee meter aan weerszijden van het hart van de leiding aan te worden gehouden. Binnen deze belemmerende strook is het niet toestaan om bouwwerken op te richten dan wel hoog opgaande beplanting aan te brengen.

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

De plannen voor de realisatie van de woning zijn afgestemd op de ligging van deze leiding met bijbehorende belemmerende strook.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke onder andere de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. Dit betreft geen activiteit die voortkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject

met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als het plan een kader biedt voor een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura-2000 gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale Milieuverordening Zeeland. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. en de Wet natuurbescherming of de Provinciale Milieuverordening Zeeland. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die neerkomt op hetgeen getoetst is in deze toelichting, volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het actuele bestemmingsplan “Kom Cadzand”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen – landschappelijke inpassing

Binnen deze bestemming is de landschappelijke inpassing geborgd, door middel van de verplichting tot het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan en beheerplan.

Artikel 4 Wonen

Het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Het hoofdgebouw dient met de voorgevel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden opgericht. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer regels opgenomen betreffende de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale inhoudsmaat en de goot- en bouwhoogte van de woning.

Middels een aanduiding is opgenomen dat maximaal 1 woning is toegestaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat daarbij de bestaande woning niet meer voor het wonen mag worden gebruikt zodra de nieuwe woning gebruiksklaar is.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte (maximaal 150 m²) en de goot- en bouwhoogte. Hierbij is het mogelijk om nog een afzonderlijk vrijstaand bijgebouw op te richten van maximaal 50 m² binnen de aanduiding 'erf', echter op maximaal 20 meter van het hoofdgebouw en met een bouwhoogte niet hoger dan 4 meter. Hiermee wordt de molenbiotoop niet verstoord en wordt het cultuurhistorisch ensemble versterkt.

Artikel 5 Leiding – Water

De ruimtelijk relevante drinkwaterleiding is als zodanig bestemd. Aangezien de leiding in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen (met name de bestemming Wonen) is deze bestemming als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden

gebouwd. Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologisch gewaardeerde gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie' voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 1.000 m² een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Tot slot is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de archeologisch waarde te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast is weergegeven wat onder bestaande afstanden, bestaande maten en hoeveelheden en herbouw wordt verstaan zodat opgebouwde rechten niet verloren gaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop van molen Nooit Gedacht. Dit gebied strekt zich uit tot 100 meter rondom de molen. Binnen dit gebied gelden beperkingen ten aanzien van afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Bestaande bebouwing, hoger dan op grond van de molenbiotoop mogelijk is, kan worden gehandhaafd. Voor de eerste 100 meter is voor hoog opgaande beplanting een aanlegverbod met omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In artikel 11 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van kleine gebouwen van openbaar nut,

het overschrijden van bebouwingsgrenzen, afwijken van maten en het overschrijden van de bouwgrenzen. Ook is een afwijkingsregel opgenomen om af te wijken van het gebruik van een (bedrijfs)woning ten behoeve van meer dan vier individuele personen, maar niet meer dan 10 personen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Dit bestemmingsplan bevat slecht één algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Artikel 13 Overige regels

Om te voorkomen dat vergunningvrij de bouwregel voor het oprichten van een vrijstaand bijgebouw hoger dan 4 meter wordt omzeild wordt de bepaling als opgenomen in artikel 2, lid 3 onder a en b van bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht uitgesloten. Deze uitsluiting is gerechtvaardigd in verband met de werking van de molen en instandhouding van de molenbiotoop.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Zuidzandseweg 2 Cadzand" (gewijzigd plan).

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken gemaakt over het verhalen van kosten op afdoende wijze vastgelegd. De uitvoering van de ontwikkeling in het plangebied is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Op grond van de anterieure overeenkomst kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhalen van de kosten anderszins is verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in december 2016 aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen voorgelegd. Beide instanties hebben schriftelijk aangegeven dat, na doorvoering van enkele beperkte aanvullingen, ingestemd kan worden met het planvoornemen.

8.2 Inspraak

Vanwege de beperkte omvang van het planvoornemen is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

P.M.

